

Wonen Wittem

Jaarverslag 2018

Versie: definitief



Opgemaakt door het Bestuur
Vastgesteld door de Raad van Commissarissen

INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2018

- Bestuursverslag 2018
- Jaarrekening 2018
- Overige gegevens

Wonen Witter

Bestuursverslag 2018

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	3
1. BESTUURSVERSLAG.....	4
1.1. Verantwoordingslandschap: “nog geen vermindering van de administratieve lastendruk”.	4
1.2. Weer terug naar de “full-variant” bij de waardering op marktwaarde	4
1.3. De beleidswaarde (1): nieuw in de jaarrekening 2018.....	5
1.4. De beleidswaarde (2): vooruitblik naar veranderende WSW ratio’s in 2019	8
1.5. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties.....	9
1.6. Statuten en interne regelingen geactualiseerd en AVG geïmplementeerd.....	11
1.7. Meerjarenbegroting 2019-2028: focus op aandachtsgebieden.....	11
1.8. De weg “van strategie naar portefeuilleplan naar complexstrategieën”	13
1.9. Projecten.....	13
1.10. Governancecode woningcorporaties 2015.....	14
1.11. Risicomanagement / WSW risicobeoordeling.....	14
1.12. Overige beleidsbeslissingen.....	16
2. ORGANISATIE.....	17
2.1. Toegelaten instelling	17
2.2. Bestuur	17
2.3. Personeel.....	18
2.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen	18
3. GOVERNANCE	20
3.1. Governance structuur op hoofdlijnen.....	20
3.2. Governancecode woningcorporaties.....	20
3.3. Permanente Educatie (PE) Punten.....	21
3.4. Belanghebbenden.....	21
3.5. Integriteit en klokkenluidersregeling.....	22
4. WONINGWET 2015	23
4.1. Inperking werkdomein en passend toewijzen	23
4.2. Vrijstelling scheid en DAEB / niet-DAEB	23
4.3. Prestatieafspraken: wachten op actuele Lokale Woonvisie.....	23
4.4. Marktwaarde.....	24
4.5. Beleidswaarde	24
5. VASTGOED.....	27
5.1. Woningbezit	27
5.2. Vastgoedsturing	27
5.3. Projecten.....	28
5.4. Woningverbetering.....	29
5.5. Onderhoud.....	29

6.	WONEN	32
6.1.	<i>Aedes benchmark 2018 resultaten</i>	32
6.2.	<i>Leefbaarheid: “bijdragen aan zorg en ontmoeting”</i>	32
6.3.	<i>Multi Disciplinair Overleg (MDO)</i>	32
6.4.	<i>Hennepconvenant.....</i>	32
6.5.	<i>Huurprijsbeleid</i>	33
6.6.	<i>Mutaties en verhuringen</i>	33
6.7.	<i>Leegstand</i>	35
6.8.	<i>Toewijzing van woningen</i>	35
7.	BEWONERSPARTICIPATIE	36
7.1.	<i>Huurdersvereniging</i>	36
7.2.	<i>Geschillen.....</i>	36
8.	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	37
8.1.	<i>Inleiding</i>	37
8.2.	<i>Bestuur en toezicht.....</i>	37
8.3.	<i>Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2018</i>	38
8.4.	<i>Werkgeversrol</i>	39
8.5.	<i>Klankbordfunctie</i>	40
8.6.	<i>Over de Raad van Commissarissen.....</i>	40
8.7.	<i>Tot slot.....</i>	45
9.	FINANCIËN.....	46
9.1.	<i>Algemeen.....</i>	46
9.2.	<i>Jaarresultaat.....</i>	46
9.3.	<i>Ontwikkeling vermogenspositie</i>	47
9.4.	<i>Financiële continuïteit</i>	47
9.5.	<i>Treasury.....</i>	48
10.	RISICOMANAGEMENT	50
10.1.	<i>Planning en Control</i>	50
10.2.	<i>Strategische, tactische en operationele risico's</i>	50
10.3.	<i>WSW risicobeoordeling</i>	53
11.	VERKLARING BESTUUR.....	55

Voorwoord

In dit bestuursverslag kijken wij met u terug op 2018. Net als in voorgaande jaren stond onze kerntaak ook in 2018 centraal: het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen in (financieel) kwetsbare posities. Alles overziende kijken wij met een goed gevoel terug op 2018. Enerzijds vanwege de bereikte resultaten. Anderzijds omdat wij hierin zijn geslaagd binnen de dynamische omgeving waarin wij opereren en de complexe regelgeving waarmee wij te maken hebben.

Wij kijken echter ook met vertrouwen richting de toekomst. Onze strategische visie, de daarvan afgeleide portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2019-2028 bieden een goede (financiële) basis om onze kerntaak ook in de toekomst met veel energie te kunnen blijven uitvoeren.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2018 bij Wonen Wittem is bereikt en gebeurde, vindt u in het navolgende jaarverslag. Wij wensen u veel leesplezier toe.

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

1. BESTUURSVERSLAG

1.1. Verantwoordingslandschap: “nog geen vermindering van de administratieve lastendruk”.

In 2017 hebben de wetgever en toezichthouder onderkend dat de administratieve lastendruk voor woningcorporaties te zeer is doorgeschoten en verminderd dient te worden. In november 2017 is daartoe een convenant getekend door brancheorganisatie AEDES, het ministerie van BZK, de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WW). Wij constateren dat van een daadwerkelijke vermindering van de administratieve lastendruk tot nu toe echter nog geen sprake is. Wij verwijzen voor de jaarrekening 2018 onder andere naar weer een overgang in de toe te passen methodiek (nu de “full-variant”) bij Wonen Witterm voor de bepaling van de marktwaarde. Maar ook naar het vervallen van de bedrijfswaarde en de introductie van een (vervangend) nieuwe waardebegrip: de beleidswaarde. Daarnaast is sprake van talloze andere (kleinere) aanpassingen die alles behalve bijdragen aan een vermindering van de administratieve lastendruk.

1.2. Weer terug naar de “full-variant” bij de waardering op marktwaarde



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

Uit een evaluatie van het handboek marktwaardering 2016 is vervolgens gebleken dat in krimpgebieden de ‘basis’-variant toch betrouwbaar kan worden toegepast. In het handboek marktwaardering 2017 is deze mogelijkheid dan ook opgenomen. Voor het verslagjaar 2017 heeft Wonen Witterm gebruik van de ‘basis-variant’, ook gelet op de (veel) hogere kosten verbonden aan de ‘full-variant’.

Tot onze verbazing is uit de evaluatie van het handboek marktwaardering 2017 gebleken, dat de ‘basis’ variant voor krimpgebieden mogelijksterwijs toch niet de werkelijke marktwaarde in verhuurde staat oplevert. Resultaat voor het boekjaar 2018: voor woningen binnen krimpgebieden is het, in tegenstelling tot 2017, weer verplicht de full-versie van de marktwaarde te hanteren en dus taxatie toe te passen. Na de full-versie in 2016, de basis-versie in 2017, moet Wonen Witterm in 2018 dus weer de full-versie toepassen.

Overigens blijven in 2018, met betrekking tot de marktwaarde, de volgende regels ongewijzigd van toepassing.

- Waarde mutaties als gevolg van schommelingen in de marktwaarde moeten in het jaarresultaat worden verwerkt als ‘niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Er is geen sprake meer van afschrijvingen op vastgoed in exploitatie.

- Voor de bepaling van de marktwaarde moet het bezit worden ingedeeld in zogenaamde waarderingscomplexen. De indeling in waarderingscomplexen is (met in achtneming van nieuwe complexen) ongewijzigd ten opzichte van het verslagjaar 2017.
- De woningcorporatie moet onder het eigen vermogen een 'herwaarderingsreserve' opnemen voor het verschil tussen boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

De marktwaarde is ten opzichte van 2017 met 8,2% gestegen van € 45.140.644 (€ 45.143.912 - € 3.268) (2017: 453 VHE: € 99.648 per VHE) naar € 48.835.658 (2018: 455 VHE: € 107.331 per VHE). Elders in dit verslag geven wij meer inzicht in deze verandering van de marktwaarde en geven wij tevens een (verplichte) beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

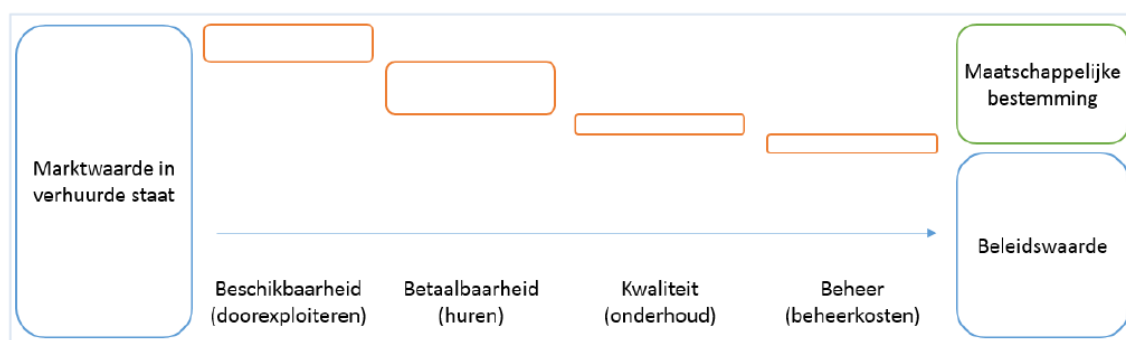
1.3. De beleidswaarde (1): nieuw in de jaarrekening 2018

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben een nieuw gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld dat met ingang van 1 januari 2019 wordt ingevoerd.

In het gezamenlijk beoordelingskader wordt een nieuwe waarde begrip geïntroduceerd: de beleidswaarde. Hoewel het beoordelingskader pas vanaf 2019 wordt toegepast, moet de berekende beleidswaarde (cf. verplichting in het waarderingshandboek 2018) worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2018. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen bij de bepalingen van de beleidswaarde én in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor bepaling van de marktwaarde.

Conform het waarderingshandboek 2018 kent de berekening van de beleidswaarde als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt vervolgens bepaald door op vier aspecten aanpassingen (aangeduid als afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze vier aspecten zijn als volgt.

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



Van marktwaarde naar beleidswaarde (bron: waarderingshandboek 2018)

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. Elders in dit verslag vindt u een meer gedetailleerde toelichting op de berekening van de afslagen en de daarbij gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen.

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbeklemming)

De marktwaarde onderkent niet dat Wonen Wittem omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom in beginsel dus kiest voor doorexplotatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat is het daarentegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexplotatie). Ultimo 2018 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Wittem € 11.245.134.

De marktwaarde onderkent ook niet dat Wonen Wittem omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt. Ultimo 2018 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Wittem € 7.228.682.

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

- Door E,til uitgevoerde onderzoeken naar de woningmarktkenmerken in de gemeente Gulpen-Wittem. Deze onderzoeken laten duidelijk zien dat er (zelfs bij de destijds nog veronderstelde sterkere krimp) er behoefte is aan additionele sociale huurwoningen.
- De in 2016 vastgestelde structuurvisie wonen Zuid-Limburg. Deze visie geeft aan dat nog steeds sprake is van een stijgende vraag naar goedkope en middel dure huurwoningen.
- De lokale woonvisie van de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld in 2018.
- Zeer beperkt aandeel (19%) sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem.
- De behoefte aan betaalbare huurwoningen door o.a. de groei van het aantal kleine huishoudens en de woonbehoefte onder jongeren, statushouders en bijzondere doelgroepen.
- Het aantal inschrijvingen op vrijkomende woningen in ons woningbezit.

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

- Onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 36.798 (prijspeil 2018).
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 597,30 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 640,14 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2018).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën.

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt 'doorexplotatie bij mutatie' leiden tot iets hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2018 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Witterm € 2.488.195.

Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning laat de Aedes benchmark 2018 (over 2017) overigens zien dat deze bij Wonen Witterm (2017: € 2.360 per vhe excl. toerekening van personeelskosten) iets boven het sectorgemiddelde liggen (2017: € 2.223 per vhe). Onze reële instandhoudingskosten opgenomen in de jaarrekening 2018 (€ 1.678 per vhe) liggen in lijn met de instandhoudingskosten conform de marktwaardeberekening 2018 (€ 1.513 tot € 1.917 per vhe).

Soort onderhoud	Totale instandhoudingskosten per verhuureenheid (vhe)			
	Wonen Witterm		Gemiddelde corporaties (Cf. Aedes benchmark 2018)	Marktwaarde 2018 (waarden afh. van type woning en bouwjaar)
	Cf. Aedes Benchmark 2018	Jaarrekening 2018 o.b.v. 449 vhe (*)		
Reparatie onderhoud	294	338 (151.851)	360	850 tot 1.034
Planmatig onderhoud (incl. energetische maatregelen)	1.388	630 (282.837)	1.022	
Mutatieonderhoud	238	195 (87.357)	241	663 tot 883
Totaal onderhoud	1.920	1.163 (522.045)	1.623	1.513 tot 1.917
Verbetering (incl. activering)	440	515 (231.212)	600	-
Totaal instandhouding	2.360	1.678 (753.257)	2.223	1.513 tot 1.917

**Tussen haakjes zijn de totale lasten onderhoud exclusief toegerekende personeelslasten vermeld.*

Woningcorporaties kennen veel regelgeving en spelregels die zorgen voor een hoge administratieve lasten druk en veel aanpassingen ten opzichte van het verleden. Dit zorgt voor extra lasten waar de waardering op marktwaarde onvoldoende rekening mee houdt. Abstraherend van dit effect, en dus kijkend naar onze algemene (netto) bedrijfslasten ten opzichte van de corporatiesector, kennen wij relatief hogere netto bedrijfslasten dan het sectorgemiddelde. Ultimo 2018 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beheer bij Wonen Witterm € 7.417.366.

Einde 2015 hebben wij tot maatregelen besloten die de laatste jaren hebben geleid tot diverse (structurele) besparingen op de netto 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 kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Navolgend overzicht laat zien dat vanaf 2015 sprake is van een duidelijke vermindering van onze netto bedrijfslasten conform de systematiek van de AEDES benchmark.

Verslagjaar	Netto bedrijfslasten (per vhe)
2015 (Aedes Benchmark 2016)	€ 1.493
2016 (Aedes Benchmark 2017)	€ 1.172
2017 (Aedes Benchmark 2018)	€ 1.096
2018 (*)	€ 1.086

Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark.

** De netto bedrijfslasten over 2018 zijn gebaseerd op de jaarrekening 2018 die als uitgangspunt zal dienen voor de nog te publiceren Aedes Benchmark 2019.*

Beleidswaarde ultimo 2018

Rekening houdend met voorgaande afslagen is de beleidswaarde van Wonen Witterm ultimo 2018 gelijk aan € 20.456.282 ofwel € 48.835.658 (marktwaaarde) - € 11.245.134 (afslag beschikbaarheid) - € 7.228.682 (afslag betaalbaarheid) - € 2.488.195 (afslag kwaliteit) - € 7.417.366 (beheer).

Kwaliteitsslag beleidswaarde nodig voor borging en toezicht

Bij deze beleidswaarde moet worden aangetekend dat deze nog in ontwikkeling is. Op sectorniveau (gemiddeld over alle corporaties) laat de uitvraag door het WSW van de beleidswaarde per ultimo 2017 zien dat de beleidswaarde en bedrijfswaarde qua waarde elkaar niet veel ontlopen. Dit beeld wordt echter anders als men kijkt naar de individuele corporaties. In veel gevallen blijkt de beleidswaarde fors af te wijken van de bedrijfswaarde. Het WSW constateert in haar brief van 7 februari 2019 dat deze verschillen tussen beleidswaarde en bedrijfswaarde bij individuele corporaties waarschijnlijk verklaarbaar zijn door de verschillende uitgangspunten/definities die corporaties hanteren ten aanzien van streefhuren, onderhoud, beheertaken en discontovoet (bij de exit yield berekening). Verschillen in definities hebben een aanzienlijke impact op de beleidswaarde. Vanwege de stroomlijning van definities en het scherp krijgen van gehanteerde beleidsuitgangspunten, ziet ook het WSW dat op korte termijn nog een kwaliteitsslag nodig is om de beleidswaarde voor alle corporaties een meer stabiel beeld te laten geven in het proces van borging en toezicht. Een slag die overall moet worden gemaakt in 2019. Zo ook voor Wonen Witterm. Temeer daar bij ons ultimo 2018 de berekende beleidswaarde (€ 20.456.282) 16,96% lager ligt dan de oorspronkelijke bedrijfswaarde (€ 24.635.347), terwijl op sector niveau de gemiddelde beleidswaarde 5% hoger uitkomt dan de oorspronkelijke bedrijfswaarde.

1.4. De beleidswaarde (2): vooruitblik naar veranderende WSW ratio's in 2019 en verder

Als gevolg en onderdeel van het nieuw gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en het WSW wordt het aantal financiële ratio's die het WSW hanteert met ingang van 2019 teruggebracht naar vier doordat de DSCR (Debt Service Coverage Ratio) vervalt, terwijl tegelijkertijd bij de ratio's de LtV (Loan to Value) en de solvabiliteit worden gebaseerd op beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Voorheen waren beide gebaseerd op de bedrijfswaarde. Gebaseerd op de uitkomst van de WSW-uitvraag dat op sectorniveau de gemiddelde beleids- en bedrijfswaarde vergelijkbaar zijn (zie hiervoor), hanteert het WSW voor 2019 voorlopig dezelfde normstelling van maximaal 75% voor de LtV en minimaal 20% voor de solvabiliteit. Daarbij tekent het WSW wel aan, dat deze waarden nog niet definitief zijn en 2019, ook gelet op de openstaande kwaliteitsslag beleidswaarde, nadrukkelijk wordt gezien als een overgangsjaar met ruimte voor een bredere analyse en individuele gesprekken.

Onverlet dit gegeven betekent het voorlopig hanteren van dezelfde normstelling voor LtV en solvabiliteit dat, bij gebruikmaking van de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde, onze LtV stijgt en solvabiliteit zakt (zie ook paragraaf 10.3). Een en ander ten gevolge van de gewijzigde definities en een beleidswaarde die bij Wonen Witterm lager ligt dan de oorspronkelijke bedrijfswaarde.

Ultimo	Geborgde leningen (A) (x € 1.000)	Bedrijfswaarde (B) (x € 1.000)	LtV oud (A/B)	Beleidswaarde (C) (x € 1.000)	LtV nieuw (A/C)
2018	€ 16.915	€ 24.750	68,3%	€ 20.456	82,7%
2019	€ 17.664	€ 25.777	68,5%	€ 21.677	81,5%
2020	€ 17.908	€ 26.254	68,2%	€ 22.021	81,3%
2021	€ 18.814	€ 26.799	70,2%	€ 22.156	84,9%
2022	€ 18.619	€ 26.976	69,0%	€ 22.388	83,2%
2023	€ 18.339	€ 27.186	67,5%	€ 22.583	81,2%
2024	€ 18.084	€ 27.223	66,4%	€ 22.950	78,8%
2025	€ 17.739	€ 27.402	64,7%	€ 23.313	76,1%
2026	€ 17.556	€ 27.542	63,7%	€ 23.785	73,8%
2027	€ 17.226	€ 27.757	62,1%	€ 24.178	71,2%
2028	€ 16.945	€ 27.955	60,6%	€ 24.540	69,1%

Ontwikkeling LtV op basis van de beleidswaarde én de oorspronkelijke bedrijfswaarde. Voor de jaren 2019 tot en met 2028 is de Financiële Meerjaren begroting 2019-2028 het uitgangspunt. Genoemde waardes van de beleidswaarde en 'LtV nieuw' zijn exclusief de verbeteringen ten gevolge van de herijking van toekomstige investeringen waartoe op 15 mei 2019 is besloten.

Zowel de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde als de LtV op basis van de beleidswaarde laten ten opzichte van de in 2018 vastgestelde financiële meerjarenbegroting 2019-2028 een ander beeld zien. Waar de solvabiliteit op basis van de bedrijfswaarde meerjarig nog (ruimschoots) boven de ongewijzigde norm van minimaal 20% zit, zit deze op basis van beleidswaarde in de jaren 2020 t/m 2023 onder de norm. Hetzelfde geldt voor de LtV. Waar de LtV op basis van de bedrijfswaarde in de meerjarenbegroting ruimschoots en meerjarig voldoet aan de ongewijzigde norm van maximaal 75%, overschrijdt de LtV op basis van de beleidswaarde de komende jaren wél de norm. Overigens is de LtV per ultimo 2018 op basis van beleidswaarde tijdelijk hoger doordat in de geborgde leningen ultimo 2018 ook al leningen zitten van projecten in ontwikkeling die pas begin 2019 in exploitatie komen en daarom nog niet in de marktwaarde en beleidswaarde per ultimo 2018 zijn opgenomen.

Wij zijn van mening dat een veranderde definitie, bij gelijkblijvende (begrote) inkomsten en uitgaven, niet plotseling zou mogen leiden tot een andere beoordeling van onze financiële gezondheid en onze investeringsruimte. In dat verband pleiten wij er voor voldoende tijd te nemen om de beleidswaarde en bijbehorende definities en uitgangspunten nogmaals nauwkeurig onder de loep te nemen en geen onomkeerbare besluiten te nemen. Ook en nadrukkelijk in relatie tot de gevolgen voor de corporaties. Dat het WSW 2019 nadrukkelijk als overgangsjaar ziet is een goede eerste stap. Gelet op de vigerende onduidelijkheden en discussies over de beleidswaarde, is in 2018 de financiële meerjarenbegroting 2019-2028 goedgekeurd ondanks een tijdelijke overschrijding daarin van de LtV en solvabiliteits norm op basis van de beleidswaarde.

Medio mei 2019 heeft een herijking van diverse toekomstige investeringen plaatsgevonden. Een en ander ter verdere verbetering van de (ontwikkeling van de) WSW-normen, zoals opgenomen in dit jaarverslag. Deze herijking is 15 mei 2019 goedgekeurd door de RvC en leidt tot aanzienlijke verbeteringen van de WSW-ratio's LtV en solvabiliteit op basis van de beleidswaarde. De LtV zal zich vanaf 2023 onder de norm van 75% bevinden, terwijl de Solvabiliteits-ratio vanaf 2019 geheel voldoet aan de gestelde minimum norm van 20%.

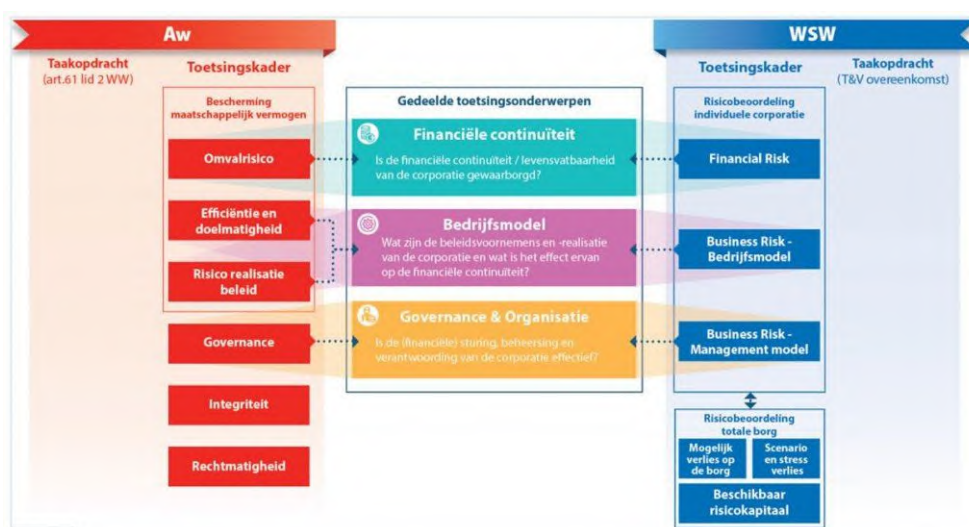
1.5. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

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

Onverlet de rol van de Aw als integrale toezichthouder, hebben de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een nieuw gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld dat met ingang van 1 januari 2019 wordt ingevoerd. In dit gezamenlijk kader is ook de taakafbakening tussen Aw en WSW vastgelegd. Het gezamenlijk beoordelingskader neemt voor Aw en WSW een belangrijke positie in binnen het beoordelen van de corporatiesector. Benadrukt wordt dat de velden 'integriteit' en 'rechtmatigheid' buiten het gezamenlijk beoordelingskader vallen. Dit blijven specifieke onderwerpen waar alleen de Aw wettelijk toezicht op houdt.



Taken, toetsingskader en gedeelde beoordelingsonderwerpen Aw en WSW

Toezicht is nadrukkelijk een doorlopend proces; dat betekent ook dat corporaties vanaf 2017 hun oordeel nog steeds jaarlijks, maar niet slechts in december zullen ontvangen. De meest recente integrale oordeelsbrief van de Aw betreft die over 2017 ontvangen door ons in april 2018. Bij brief van 6 november 2018 heeft de Aw meegedeeld dat zij, op basis van de risicogerichte aanpak door de Aw en bijbehorende risicoselectie, géén aanleiding ziet om Wonen Wittem integraal te onderzoeken.

Ten aanzien van het deelonderwerp *Governance* verwijst de Aw in de oordeelsbrief volledigheidshalve naar 2 eerder gecommuniceerde opmerkingen, voortkomend uit de governance-inspectie van 4 juli 2017, die inmiddels zijn opgelost. Verder gaf het deelonderwerp *Governance* voor de Aw geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en interventies. Ook voor de deelonderwerpen *Rechtmatigheid*, *Financiële continuïteit* en *Bescherming van het maatschappelijk vermogen* was dit geval met de kanttekening dat de AW de ontwikkeling van onze bedrijfslasten (ten opzichte van het sectorgemiddelde) blijft monitoren.

Overigens is het Bestuur van mening dat geen sprake is van onnodige aantasting en mogelijk (structureel) weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen. Gegeven de schaalgrootte werkt Wonen Wittem zeer kostenefficiënt.

1.6. Statuten en interne regelingen geactualiseerd en AVG geïmplementeerd



Op 1 juli 2017 is de 'Veegwet Wonen' gepubliceerd. Deze Veegwet bevat diverse aanpassingen van de Woningwet (en daarvan afgeleid het Btiv en Ritv). Corporaties zijn verplicht deze aanpassingen uiterlijk 1 januari 2019 in hun statuten te verwerken.

De vigerende statuten zijn in 2018 aangepast aan de Veegwet waarbij tevens enkele andere punten volgend uit de modelstatuten van AEDES zijn meegenomen. Na goedkeuring door de RvC op 13 september 2018 en de Aw op 17 oktober 2018 zijn de gewijzigde statuten op 22 december notarieel gepasseerd.

In de vergadering van 7 november 2018 heeft de RvC goedkeuring verleend aan enkele kleine aanpassingen in het Bestuursreglement met betrekking tot de vaststelling van het Reglement en de aanwezigheid van het bestuur bij RvC overleggen.

In diezelfde vergadering heeft de RvC tevens de update van het aanbestedingsbeleid en bijbehorende inkoopvoorwaarden goedgekeurd. Redenen voor de update waren reguliere aanpassingen voortvloeiend uit de periodieke evaluatie, de invoering van resultaat gericht samenwerken (kortweg RGS) bij Wonen Wittem en de resultaten van de (corporatie brede) Aw enquête naar integriteit bij opdrachtverstrekking.

Verder zijn in 2018 wijzigingen doorgevoerd in het treasury statuut en het toewijzingsbeleid. De initiële versie uit 2015 van het treasury statuut is aangepast aan het op 22 juli 2016 voor het laatst gepubliceerde AEDES model treasury statuut. In het toewijzingsbeleid zijn (huur- en inkomens) parameters aangepast en enkele discretionaire bevoegdheden van het bestuur aangescherpt.

Via een daartoe opgesteld projectplan en gebruikmaking van door AEDES ter beschikking gestelde hulpmiddelen, heeft Wonen Wittem succesvol en tijdig de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming geldend vanaf 22 mei 2018) geïmplementeerd.

1.7. Meerjarenbegroting 2019-2028: focus op aandachtsgebieden



In de meerjarenbegroting 2019-2028 (goedgekeurd door de RvC op 7 november 2018) is nadrukkelijk ruimte gecreëerd voor verbetering van de (toekomstige) betaalbaarheid van de huren. Dit is ook noodzakelijk voor de gewenste huurprijssegmentering die wij in 2026 wensen te bereiken als onderdeel van de wensportefeuille.

Waar in voorgaande meerjarenbegrotingen nog werd uitgegaan van een jaarlijkse huurverhoging + (maximaal) 1% opslag, kent de meerjarenbegroting 2019-2028 nu qua huursom een sec inflatievolgende huurverhoging (zonder opslag dus). Daarnaast is in het kader van de gewenste huurprijssegmentering voor de komende 5 jaren daarenboven een jaarlijkse huurharmonisatie van -/- 0,35% ingeboekt. Wij constateren dat deze huurontwikkeling zeker in lijn is met het sociaal huurakkoord, geldend vanaf 2019, dat einde 2018 tot stand is gekomen tussen AEDES en de Woonbond.

Ondanks dat de huuropbrengsten ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting meerjarig neerwaarts zijn bijgesteld, kent de meerjarenbegroting 2019-2028 toch nog voldoende investeringsruimte om alle (eerder) geplande projecten, ook daadwerkelijk uit te voeren. Onder andere door af te zien van geplande woningaankopen uit de bestaande woningvoorraad in de jaren 2019 tot en met 2021.

Overall voldoet de meerjarenbegroting 2019-2028 aan alle WSW paramaters zoals geldend ultimo 2018, dus zonder rekening te houden met wijziging van de definities van de paramaters geldend vanaf 2019 en de daarbij geplande overgang naar de beleidswaarde. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar voorgaande paragraaf 1.4.

Verduurzaming

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

In 2018 zijn met betrekking tot verduurzaming de volgende stappen gezet:

- Wonen Wittem kent al geruime tijd een eigen energiekalender met geplande jaarlijkse (energie)maatregelen voor het bestaand bezit lopend tot 2027 welke ook zijn opgenomen in financiële meerjaren begroting. De daarin voor 2018 geplande maatregelen zijn geheel uitgevoerd.
- Wonen Wittem heeft de AEDES routekaart CO₂ neutraal woningbezit ingevuld en daarbij voor het maximaal isoleren van de schil als uitgangspunt gekozen. Een degelijke basis waarbij woningen eerst maximaal worden geïsoleerd en daarna kunnen worden voorzien van duurzame CO₂ uitstoot vriendelijke installaties.
- De eigen energiekalender zal in 2019 worden geactualiseerd. Daarbij is het uitgangspunt dat alle casco's van onze woningen tot 2030 maximaal zullen worden geïsoleerd (primaire focus) en pas daarna de focus zal worden verlegd naar het aanbrengen van duurzame installaties. Globale eerste berekeningen laten zien dat, afgezet tegen de huidige energiekalender, hiervoor tot 2030 een extra investering van minimaal € 2,1 miljoen nodig is.
- In 2018 is gestart met de realisatie van 4 nieuwe Nul Op de Meter (NOM)-woningen. Een NOM-woning is een woning waarin net zoveel energie wordt opgewekt (door zon en warmtepompen) als verbruikt, gemiddeld genomen over een jaar tijd. De energierekening na een jaar, bij normaal gebruik, is dan ook nul.

Op basis van de uitkomsten in 2019 van de geactualiseerde energiekalender zal Wonen Wittem alsdan bepalen hoe beleidsmatig om te gaan met de herziene duurzaamheidsopgave. Denk daarbij onder andere aan het (kunnen) aantrekken van additionele financiering, andere temporisering van geplande maatregelen, afweging investeren in nieuwbouw of duurzaamheid? Dit alles uiteraard binnen de (financiële) kaders van het WSW de Aw.

1.8. De weg “van strategie naar portefeuilleplan naar complexstrategieën”



In ons strategisch plan “Wonen met Lokale kracht” uit 2016 zijn 6 strategische thema’s benoemd alsmede, per thema, bijbehorende strategische uitgangspunten voor de jaren 2016-2019. Op basis van dit strategisch plan is in 2016 onze portefeuillestrategie (de zogenaamde “wensportefeuille”) bepaald met onze vastgoedopgave voor de komende 10 jaar.

In 2017 is hard gewerkt aan de vertaling van deze wensportefeuille naar concrete strategieën op complexniveau. Daartoe zijn per complex factsheets opgesteld, waarbij op basis van ‘harde’ complexkenmerken, marktgegevens en onderkende potentiële risico’s voor elk complex, een te volgen exploitatiestrategie is bepaald variërend van ‘renderen’ en ‘consolideren’ tot ‘versterken’ en ‘terugtrekken/transformeren’.

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

In 2018 is nadrukkelijk gekeken naar de actualiteit van de wensportefeuille en complexstrategieën. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Overall heeft dit geleid tot een neerwaartse bijstelling van de gemiddelde streefhuur op corporatieniveau. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2019-2028.

Overigens is een blijft onze missie onveranderd: *“Wonen Wittem biedt, onder waarborging van haar (financiële) continuïteit, mensen die financieel gezien niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien, goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding”*. Diezelfde missie zal ook terugkomen in de update van het strategisch plan welke in 2019 zal plaatsvinden.

1.9. Projecten

In 2018 is verder gewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van een aantal (nieuwbouw)projecten. Concreet gaat het daarbij om de volgende (lopende)projecten.

- 6 nieuwbouwwoningen plan Hoogh Gullepe I. Deze zijn in april 2018 in exploitatie genomen.
- 6 nieuwbouwwoningen plan Hoogh Gullepe II. Deze worden (zijn) in april 2019 in exploitatie genomen.
- Herstructurering van 4 woningen aan de Hilleslagerweg te Mechelen. Hiertoe is in 2018 het investeringsbesluit genomen. Het betreft 4 NOM woningen die in april 2019 in exploitatie worden (zijn) genomen.

- Het pendile terrein te Eys. Na lange onderhandelingen met de gemeente is eind 2018 overeenstemming bereikt over de verkoop van dit terrein aan de gemeente Gulpen-Wittem en additoneel een door de gemeente te betalen schadevergoeding en af te geven bouwvergunning voor 2 nieuwbouwwoningen gelegen aan In der Bend te Eys.
- 6 nieuwbouwappartementen aan de Koningin Julianastraat 21 te Gulpen. In 2018 is daartoe het investeringsbesluit genomen en het voormalige BB-gebouw aangekocht. In 2018 is de benodigde omgevingsvergunning verleend en zijn de bestektekeningen gemaakt. Momenteel loopt de aanbestedingsprocedure.
- Terugkoop van één woning aan de Hilleslagerweg te Mechelen die in 2010 onder voorwaarden (Slimmer Kopen) was verkocht aan de huurder.

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

1.10. Governancecode woningcorporaties 2015



In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (“de nieuwe woningwet”) is vastgelegd waaraan de corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan. De vernieuwde Governancecode woningcorporaties 2015, die per 1 mei 2015 is ingegaan, is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen.

Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht zich aan de code te houden. Wonen Wittem onderschrijft (ook als Lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties 2015 en past deze ook integraal toe. In 2018 heeft hierop een expliciete controle plaatsgevonden.

In hoofdstuk 3 vindt u meer informatie over de invulling van diverse governance aspecten bij Wonen Wittem in het afgelopen boekjaar 2018.

1.11. Risicomanagement / WSW risicobeoordeling

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

- principe 5 van de Governancecode woningcorporaties 2015 (bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten);
- het WSW beoordelingsmodel (5 financial risks en 24 business risks vragen om faciliteringsvolume vanuit WSW te bepalen);
- de RJ-400 (110.a: meer uitgebreide risicoparagraaf vereist).

In hoofdstuk 10 vindt u meer informatie over de manier waarop het risicomanagement bij Wonen Wittem is ingericht. Daarin wordt specifiek aandacht besteed aan:

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

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

In 2018 zijn beheersmaatregelen bij elk van door Wonen Wittem in 2017 onderkende toprisico's benoemd waarmee de RvC op 12 december heeft ingestemd. Daarnaast zijn in 2018 op basis van het CORA dienst- en procesmodel de kritische bedrijfsprocessen van Wonen Wittem in beeld gebracht. Deze zullen in 2019 verder worden uitgewerkt met betrekking tot de beheersing van risico's.

Ook in 2018 is, in nauw overleg met het WSW, aandacht besteed aan een hernieuwde beoordeling van de business en financial risks van het WSW. Uit de beoordeling van alle risks door het WSW zoals vastgelegd in de brief van 16 april 2018, blijkt dat de risicogebieden bij Wonen Wittem nog steeds een laag tot gemiddeld risicoprofiel kennen en het risicoprofiel van Wonen Wittem niet is gewijzigd. Wel vraagt het WSW aandacht voor de volgende punten.

- De ICR staat, door het omvangrijke nieuwbouwprogramma waarbij rentelasten vóór de huurbaten gaan, in 2018 en 2019 tijdelijk onder druk. Na in exploitatie van de projecten herstelt de ICR echter snel.
- Wonen Wittem reduceert de operationele kwetsbaarheden onder andere door Resultaat gericht samenwerking (RGS) en fungeert daarbij meer als regie-organisatie. Wonen Wittem zal daarbij wel zelf voldoende zicht moeten houden op de kwaliteit van de woningen en prestaties van de aannemers. Dit zal het WSW in 2019 nader beoordelen.
- De financiële gevolgen van duurzaamheidsopgave voor Wonen Wittem met betrekking tot het bereiken van energielabel B in 2021 en een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Zoals eerder aangegeven hebben wij de kosten hiervan globaal in kaart gebracht en zullen wij, op basis van de uitkomsten van de te actualiseren energiekalender in 2019, beleidsmatige keuzes maken.

Gericht op vermindering van de operationele kwetsbaarheid en de werkdruk van onze organisatie, maar ook vanuit procesoptimalisatie, is einde 2017 besloten om in 2018 daadwerkelijk te starten met Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) op de terreinen dagelijks (klachten) onderhoud, schilderwerk (als onderdeel van het planmatig onderhoud) en installaties (als onderdeel van contractueel onderhoud). Aldus krijgt Wonen Wittem op deze terreinen meer het karakter van een regie-organisatie. In 2018 zijn op al deze terreinen meerjarige contracten afgesloten en getekend, waarbij RGS dagelijks onderhoud en RGS schilderwerk vanaf 2018 daadwerkelijk operationeel gestart en RGS installaties vanaf 1 januari 2019 gestart is. In het kader van de overgang naar RGS heeft de RvC op 7 november 2018 ingestemd met een reorganisatiebesluit, waarbij één functie binnen onze organisatie komt te vervallen.

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

In het kader van risicomanagement is, net als voorgaande jaren, ook in 2018 een frauderisico analyse uitgevoerd. Daarbij is wederom gebruikt gemaakt van een checklist die wij van Deloitte hebben ontvangen. In het vierde kwartaal van 2018 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 7 november 2018 vastgesteld in het bestuur. Overigens gaf de analyse geen hoge/verhoogde frauderisico's te zien en was er evenmin aanleiding voor het nemen van additionele maatregelen op dit vlak.

1.12. Overige beleidsbeslissingen

Naast de hiervoor genoemde zaken heeft in 2018 ook besluitvorming plaatsgevonden op de volgende (beleidsmatige) terreinen.

- (meerjaren) onderhoudsbegroting 2019-2028 Wonen Wittem;
- actualisering bedrijvenlijst voor 2019 (vaststelling bestuur op 21-11-2018);
- zelfevaluatie bestuur (vaststelling bestuur op 21-11-2018);
- doelstellingen bestuur 2018;
- check/update Reglement Financieel beleid en Beheer;
- Woonbod 2018;
- planning- en control cyclus 2018;
- herbenoeming van E.A. Peeters als bestuurder-voorzitter.

Tot slot

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

Het Bestuur,

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

2. ORGANISATIE

2.1. Toegelaten instelling

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

2.2. Bestuur

De stichting wordt bestuurd door een Bestuur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. Het Bestuur vergadert in die hoedanigheid wekelijks. Net als voorgaande jaren heeft het Bestuur ook in 2018 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

Naam (geboortejaar)	Functie in Bestuur	Aftredend	Beroep	Relevante nevenfuncties
Ir. E.A. Peeters (1961)	Bestuurder – Voorzitter Laatste herbenoeming: 1 januari 2019 1e benoeming Bestuur: 28 juni 1995 1e benoeming Voorzitter: 16 maart 2005	01-01-2023	Ex-consultant / manager financiële dienstverlener	-
A.A.R. Zinken (1969)	Bestuurder Laatste herbenoeming: 1 januari 2016 1e benoeming Bestuur: 1 maart 2012 1e benoeming secretaris: 1 april 2012	01-01-2020	Vestigingsmanager woningmakelaardij	Penningmeester van Vereniging Ons Limburg (onbezoldigd)

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2018

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

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

3. Bestuurder neemt de externe contacten voor zijn/haar rekening die (het meeste) verbonden zijn/haar portefeuille.

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

E.A. Peeters (voorzitter)

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

A.A.R. Zinken (plaatsvervangend voorzitter)

- Woondiensten
- Vastgoed- en assetmanagement
- Interne Organisatie

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

De honorering van het Bestuur bedroeg in 2018 € 16.229 (2017: € 15.741) per persoon, bruto per jaar (exclusief onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

2.3. Personeel

In 2018 bestond de personele bezetting uit 5 medewerkers (4,4 FTE).

Funcatiegroep	Aantal (fte)
Bedrijfsvoering & Strategie	1 (1)
Financiën & Control	1 (1)
Vastgoed/Techniek	1 (1)
Wonen/Bewonerszaken	1 (0,78)
Secretariaat & Bedrijfsbureau	1 (0,62)
Totaal	5 (4,40)

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2018

2.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen

Aedes

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

Domaas

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

Regionale klachtencommissie samenwerkende corporaties Mergelland

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

Platform van Limburgse Woningcorporaties (PLW)

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

3. GOVERNANCE

3.1. Governance structuur op hoofdlijnen

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

De governancestructuur van Wonen Wittem is in 2018 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 portefeuillevverdeling.
- 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 2015 wordt integraal toegepast.
- De governanceprincipes zijn vastgelegd in documenten als de Statuten van de woningstichting, het Reglement van de Raad van Commissarissen, het Bestuursreglement, het integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Deze documenten zijn te raadplegen op onze website.
- Wijzigingen in de governancestructuur en in de naleving van de Governancecode worden vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

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

3.2. Governancecode woningcorporaties

Door zich te binden aan de Governancecode laten woningcorporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. Wonen Wittem onderschrijft de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties 2015 en past deze ook integraal toe. In 2018 is daarbij specifiek aandacht besteed aan de navolgende zaken.

Checklist Governancecode woningcorporaties

In 2018 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de intergale 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 bepaling 3.23 van de Governancecode woningcorporaties en artikel 12 van de statuten bespreekt de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie met de bestuurder en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC onder externe begeleiding heeft plaatsgevonden in 2017. Daarnaast heeft het Bestuur in 2018 het eigen functioneren geëvalueerd.

3.3. Permanente Educatie (PE) Punten

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

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

Naam	PE-punten	Toelichting
Ir. E.A. Peeters	20	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	24	Verlicht regime van toepassing
Totaal	44	

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf 2018

3.4. Belanghebbenden

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

In 2018 heeft het Bestuur vier keer met Huurdersvereniging Wittem overleg gevoerd. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 7.1 van dit jaarverslag. Tevens heeft een bestuursafvaardiging deelgenomen aan de jaarvergadering van de huurdersvereniging. Net zoals voorgaande jaren neemt Wonen Wittem de noodzakelijke kosten voor haar rekening welke de huurdersvereniging maakt, inclusief de kosten verbonden aan het lidmaatschap van de Woonbond.

Uiteraard heeft ook periodiek overleg plaatsgevonden met de gemeente Gulpen-Wittem. Onderwerpen van gesprek waren onder andere: actualisering van de prestatieafspraken en ons uitgebrachte bod voor 2018 in dat kader, de Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025 (vastgesteld in 2018), de lopende en toekomstige projecten, alsmede de taakstelling en huisvesting van statushouders.

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

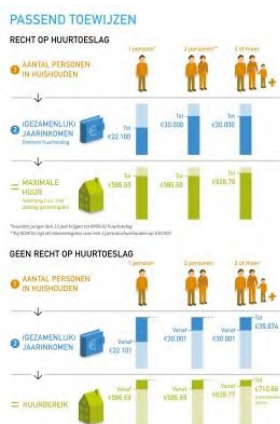
3.5. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officers hebben over het verslagjaar 2018 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitsschendingen.

In het kader van de klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, Mr. S.P. Claessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018 géén vermoedens van overtreding van interne / of externe regelgeving dan wel vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie van Wonen Wittem zijn gemeld.

4. WONINGWET 2015

4.1. Werkdomein en passend toewijzen



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

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 36.798 (prijspeil 2018). Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

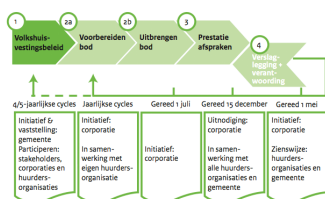
Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2018: € 710,68). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2018: € 597,30 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 640,14 voor meerpersoonshuishoudens).

Ook in 2018 voldoet Wonen Wittem ruimschoots aan de gestelde regels.

4.2. Vrijstelling scheid en DAEB / niet-DAEB

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

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



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

Het corporatie bod omvat een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (activiteitenoverzicht) voor het komende jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. Op basis van dit bod dienen wij, de gemeente en onze huurdersorganisatie te komen tot prestatieafspraken voor het komende jaar. Wij hebben dit bod op 7 juni 2018 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens in juni 2018 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem in het kader van de te maken prestatieafspraken.

Op 25 oktober 2018 is de nieuwe Lokale Woonvisie Gulpen-Wittem 2018-2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van deze woonvisie kan nu gestart worden met het proces rondom het opstellen van nieuwe prestatie-afspraken. De gemeente wil graag naar een situatie toewerken waarbij we medio 2019 een nieuw actueel prestatiecontract hebben. Als dan kunnen ook pas nieuwe prestatieafspraken worden gemaakt.

4.4. Marktwaaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Wonen Wittem heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 3.695.014 gegroeid naar een waarde van € 48.835.658. Dit betreft een waardegroei van 8,2% in 2018.

De marktwaaarde ultimo 2017 bedraagt € 45.143.912 - € 3.268 (correctie warmtemeters) = € 45.140.644. De overgang van de basisversie (2017) naar de full-versie (2018) cf. het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde heeft geleid tot een positieve schattingswijziging van € 2.678.910 (marktwaaarde 2017 cf. de full-versie minus marktwaaarde 2017 cf. de voor dat jaar gehanteerde basisversie). De overige positieve waardeontwikkeling ad. € 1.016.103 is grotendeels het gevolg van twee ontwikkelingen: enerzijds een aangetrokken koopwoningmarkt (positief) en anderzijds de huurprijsontwikkeling (negatief).

De aangetrokken koopwoningmarkt met een toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage hypotheekrentestand is hier mede een bepalende factor in. Daarnaast draagt ook het in exploitatie nemen van de nieuwbouwwoningen in het plan Hoogh Gullepe positief bij aan de marktwaaardeontwikkeling.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed van Wonen Wittem heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging, passend toewijzen en beleid op basis van de wensportefeuille. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

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

4.5. Beleidswaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing van de beleidswaarde opgenomen en hoe deze zich naar verwachting ontwikkelt gedurende de komende jaren.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde ten opzichte van 2017 kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde in komende jaren, zoals aangegeven in het bestuursverslag, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huren: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Wonen Witten van de nieuwe huur bij mutatie mede rekeninghoudend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, het Woonakkoord en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten

in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Wonen Wittern actief is. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	€ 48.835.658
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 11.245.134
Betaalbaarheid (huren)	€ 7.228.682
Kwaliteit (onderhoud)	€ 2.488.195
Beheer (beheerkosten)	€ 7.417.366
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 28.379.377</i>
Beleidswaarde	€ 20.456.282

5. VASTGOED

5.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2018 in totaal 449 (sociale) huurwoningen in haar bezit. Deze woningen liggen allen in de gemeente Gulpen-Wittem en zijn verspreid over de kerkdorpen Gulpen, Mechelen, Eys, Epen, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken. Daarnaast zijn er ultimo 2018 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG/MOG).

Ten opzichte van 2017 zijn er 6 nieuwe woningen in het plan Hoogh Gullepe (fase I) in Gulpen aan de woningportefeuille toegevoegd, één woning aan de Hilleshagerweg te Mechelen is teruggekocht (terugkoop als gevolg van Slimmer Kopen®) en 4 huurwoningen aan de Hilleshagerweg te Mechelen zijn gesloopt. In 2019 worden de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd: 4 Nul-Op-de-Meter-huurwoningen aan de Hilleshagerweg en 6 drive-in huurwoningen in het plan Hoogh Gullepe (fase II). In 2018 zijn geen woningen verkocht.

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

Aantallen	449	100%
EGW (eengezinswoning)	217	48%
EGW-0 (eengezinswoning levensloopbestendig)	84	19%
MGW+ (meergezinswoning met lift)	97	22%
MGW- (meergezinswoning zonder lift)	51	11%

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2018, excl. zorgvastgoed en MOG)

Huurprijssegment		449	100%
Goedkoop	≤ € 417,34	8	1,8%
Betaalbaar laag	> € 417,34 en ≤ € 597,30	281	62,6%
Betaalbaar hoog	> € 597,30 en ≤ € 640,14	70	15,6%
Dure huur tot HT	> € 640,14 en ≤ € 710,68	90	20,0%
Vrije huur > HT	> € 710,68	0	0%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2018, excl. ZOG/MOG)

5.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In navolging van het Strategisch Plan “Wonen met lokale kracht” (door de RvC goedgekeurd op 2-3-2016) en de Wensportefeuille 2016-2026 (door de RvC goedgekeurd op 9-11-2016) zijn in 2018 de complexstrategieën en factsheets op complexniveau geactualiseerd. Het doel van deze complexstrategieën is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden, zijn onder andere verkoop, aankoop, nieuwbouw, sloop en verbetering alsmede bijstelling van de streefhuur per woning.

5.3. Projecten

In 2018 zijn 6 nieuwe huurwoningen opgeleverd en daarnaast is gewerkt aan de voorbereiding en uitvoering van een aantal ander (nieuwbouw)projecten. Het betreft de volgende projecten:

6 sociale huurwoningen Hoogh Gullepe te Gulpen

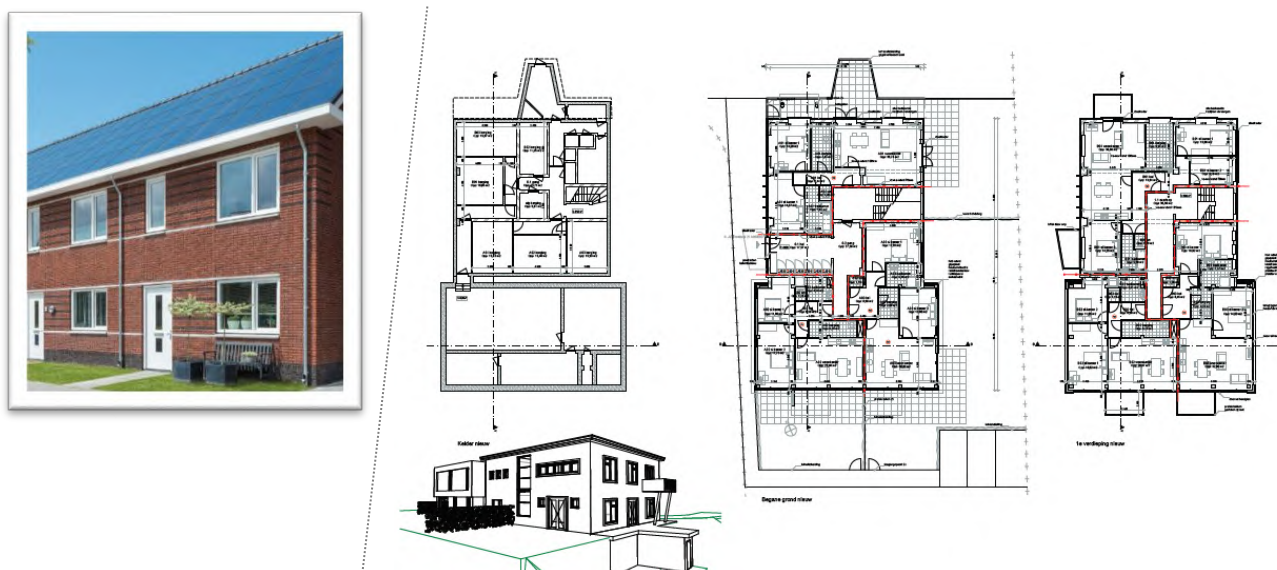


Het plan Hoogh Gullepe is gelegen op de locatie van het voormalige zorgcentrum Dr. Ackenshuis in Gulpen. In dit plan heeft Wonen Wittem turnkey 12 sociale huurwoningen aangekocht. Fase I (2 tussenwoningen en 4 half-vrijstaande woningen met garage) is begin 2018 opgeleverd en fase II (6 drive-in woningen) in april 2019.

Met de woningen in dit plan wordt enerzijds voorzien in de strategische keuze van Wonen Wittem om toe te treden tot de kern Gulpen en anderzijds in de onverminderde behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Wittem. Daarnaast wordt de vastgoedportefeuille aangevuld met nieuwe, duurzame woningen geschikt voor een brede doelgroep.

4 NOM-huurwoningen Hilleslagerweg te Mechelen

In complex 401 Hilleslagerweg te Mechelen zijn in 2018 een 4-tal bestaande woningen gesloopt en vervangen door vier uiterst energiezuinige zogenaamde Nul-Op-de-Meter (NOM)-huurwoningen. Deze duurzame, aardgasloze en toekomstbestendige woningen worden in april 2019 opgeleverd.



6 sociale huurappartementen Koningin Julianastraat te Gulpen

In 2018 heeft Wonen Wittem het voormalige BB-gebouw aan de Koningin Julianastraat te Gulpen aangekocht (goedgekeurd door de RvC op 7-3-2018). Het plan voorziet in de herstructurering van het bestaande kantoorpand naar 6 sociale huurappartementen met een beoogde huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. De voorbereiding van de realisatie heeft in 2018 plaatsgevonden. In 2019 wordt het project aanbesteed en volgt, afhankelijk van de resultaten van de aanbesteding en goedkeuring door de RvC, de gunning en realisatie. De voorlopige oplevering van de appartementen staat gepland in de tweede helft 2020.

Pendile-terrein / 2 seniorenwoningen In der Bend te Eys

Inzake de twee 'on hold' projecten Pendile en In der Bend te Eys is tijdens de raadsvergadering van 30 november 2018 door de gemeenteraad unaniem gekozen voor het aankopen van het Pendile-terrein door de gemeente. Daaraan gekoppeld is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 2 woningen In de Bend te Eys. Begin 2019 is de verkoopovereenkomst met de gemeente ondertekend. De omgevingsvergunning voor de 2 senioren woningen wordt in het tweede kwartaal van 2019 ingediend.

5.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2018 zijn enkele geriefsverbeteringen aangebracht, zoals het aanbrengen van een 2e toilet op de badkamer of het vervangen van een staand closet door een hangcloset.

Door bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

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

Woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) kunnen aanpassingen in woningen worden uitgevoerd. Ook worden, in overleg met de gemeente Gulpen-Wittem en indien mogelijk, vrijgekomen, aangepaste woningen wederom verhuurd aan woningzoekenden die een aangepaste woning nodig hebben. Hiervoor wordt uitgegaan van een indicatie van instanties, die namens de Gemeente bepalen welke voorzieningen in het kader van de WMO getroffen moeten worden. In 2018 zijn in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén aanpassingen uitgevoerd.

5.5. Onderhoud

5.5.1. Algemeen

In deze paragraaf worden de kosten per onderhoudssoort nader toegelicht. De netto onderhoudskosten in 2018 zijn hoger dan begroot. In de navolgende tabel staan de onderhoudskosten per soort versus de begroting vermeld (x € 1.000).

Soort onderhoud	Begroting (a)	Kosten (b)	Verschil (b-a)
Klachtenonderhoud	125	152	27
Mutatieonderhoud	85	87	2
Planmatig onderhoud (totaal):	397	240	-157
- onderhoudscontracten	110	66	-44
- planmatig	287	174	-113
Duurzaamheid	34	43	9
Projectmatig onderhoud (onder aftrek van te activeren onderhoud)	10	0	-10
Totaal onderhoud*	651*	522	-129
Toegerekende kosten	0	95**	95
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	651	617	-34

Onderhoudskosten 2018

* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud (€ 200.000), servicekosten (€ 45.000) en exclusief te activeren onderhoud ten laste van het kantoor (€ 6.000).

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

Klachtenonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 125.000 voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 151.851. Deze overschrijding is gedeeltelijk toe te schrijven aan de volledige overgang (incl. coördinatiekosten à 10%) van het klachtenonderhoud per 1 april 2018 naar onze RGS-ketenpartner Houben Vastgoedservice. Ook heeft Houben in 2018 het klachtenonderhoud van de CV-installaties tijdelijk overgenomen na het wegvallen van Comfort Partners. Vanaf 1 oktober 2018 is dit preventief onderhoud ondergebracht bij Hajnadi Klimaattechniek. Tenslotte zijn ook de bouwkosten sterker gestegen dan voorzien.

Mutatieonderhoud

De totale mutatiekosten, betreffende 33 mutaties in 2018, bedroegen € 87.357 en zijn nagenoeg gelijk aan het begrootte bedrag. De gemiddelde mutatiekosten per mutatie in het verslagjaar waren € 2.647 ten opzichte van € 4.000 in 2017. Oorzaken van deze verlaging zijn o.a. gelegen in het bouwjaar van de gemuteerde woningen en het woongedrag van de vertrokken huurders.

Onderhoudscontracten

Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud en afhandeling van storingen. Hierbij valt te denken aan CV-installaties, liften, deurdrangers en dakgoten. In de begroting was een bedrag van € 110.000 voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 66.167.

De oorzaak hiervan is o.a. gelegen in het volledig beëindigen van de werkzaamheden in de provincie Limburg door Comfort Partners. Hierdoor zijn de contractuele afspraken voor het boekjaar per 1 juni 2018 vroegtijdig beëindigd. Een aanbesteding heeft vervolgens geresulteerd in een contract per 1 januari 2019 met Hajnadi Klimaattechniek.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)

De kosten voor het planmatig onderhoud bedragen € 174.077 tegen een begroot bedrag van € 287.000. Het resultaat is veel lager dan begroot doordat het schilderwerk vanaf 2018 is ondergebracht bij onze RGS-ketenpartner Botterweck. Door het afsluiten van een langjarig contract zijn o.a. de kosten van de werkzaamheden gereduceerd.

Projectmatig onderhoud

In de begroting 2018 was, inclusief een te activeren bedrag van € 200.000, € 210.000 opgenomen voor projectmatig onderhoud. De werkzaamheden bestonden o.a. uit het renoveren van keukens, badkamers, toiletten, waterleidingen en MV-installaties. Het resultaat is met € 231.212 hoger dan begroot. Deze overschrijding van de begroting wordt o.a. veroorzaakt door de prijsstijgingen en het uitvoeren van 'voorstellig' onderhoud (gepland in 2019, reeds uitgevoerd in 2018). Het volledige resultaat is geactiveerd.

5.5.2. Duurzaamheid, bijstelling van de ambitie

Wonen Wittem acht het als haar taak om de woningen betaalbaar te houden voor haar huurders. Dit doen we o.a. door de woningen te verduurzamen, waardoor de woonlasten van de huurders dalen. In 2018 heeft Wonen Wittem de geplande werkzaamheden uit haar "Energiekalender 2016-2025" uitgevoerd bij het complex A Ge Veld te Mechelen. De investeringen in dit complex ten behoeve van de duurzaamheidsingrepen kwamen geheel voor rekening van Wonen Wittem, waardoor de huurders geen enkele huurverhoging hoeven te betalen. Het voordeel van lagere energielasten valt volledig ten gunste aan onze huurders. De duurzaamheidsingrepen waren in het boekjaar begroot voor een bedrag van € 36.051. Het resultaat is met € 42.592 iets hoger dan begroot.

In het boekjaar heeft Wonen Wittem een uitbetaling ontvangen van het vastgestelde STEP-subsidiebedrag (stimuleringsregeling energieprestatie huursector) à € 35.900. In de begroting was géén rekening gehouden met dit bedrag. Dit bedrag is in de jaarrekening verantwoord onder de post “Opbrengsten overige activiteiten”.

Daarnaast spraken corporaties in de Woonagenda met elkaar af dat iedere corporatie in 2018 een eigen plan van aanpak maakt om in 2050 een CO2-neutraal woningbezit te hebben. Net als andere corporaties heeft Wonen Wittem ten behoeve hiervan de routekaart 3.0 ingevuld. De routekaart is een middel om op strategisch niveau de duurzaamheidsopgave uit te zetten aan de hand van diverse scenario's over de haalbaarheid van een CO2-neutrale energievoorziening. Voor Wonen Wittem is tot 2030 het isoleren van de schil het meest realistische scenario. Vanaf 2030 tot 2050 kunnen vervolgens installatie-technische maatregelen volgen. Naar aanleiding van dit scenario wordt in 2019 het duurzaamheidsbeleid van Wonen Wittem en de energiekalender herzien. Daarnaast vormt ook de aanbesteding van de, qua omvang vaak kleinere, duurzaamheidsprojecten, én de stijging van de bouwkosten aanleiding om ons beleid te herzien.

5.5.3. *Huurdersonderhoudsabonnement*

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud voor € 6 per maand. De kosten in 2018 bedragen € 27.239 en de opbrengsten van het huurdersabonnement waren € 26.345,99. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve € 893 negatief. Gemiddeld waren in het verslagjaar 370 huurders geabonneerd.

6. WONEN

6.1. Aedes benchmark 2018 resultaten



Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Ondanks dat Wonen Witterm bij het prestatieveld Huurdersoordeel op alle onderdelen boven het gemiddelde van alle corporaties scoort, is de eindbeoordeling op dit onderdeel met een “B” gelijk aan het Benchmark-resultaat over 2017. De oorzaak is grotendeels gelegen in de beoordeling van het onderdeel “Huurders met reparatieverzoek” (weegfactor van 55%) waar we een “B-score” van 7,6 behalen.

De benchmark laat verder zien dat wij bij het prestatieveld “Bedrijfslasten”, net als in de voorgaande jaren, iets hogere lasten per verhuureenheid kennen dan het gemiddelde van alle corporaties in Nederland. In 2018 heeft Wonen Witterm wederom maatregelen doorgevoerd welke ook leiden tot besparingen op de netto bedrijfslasten ten opzichte van 2017. Desondanks is de beoordeling op dit prestatieveld met een “C” gelijk aan het Benchmark-resultaat over 2017, mede ook omdat de norm jaarlijks geactualiseerd wordt.

6.2. Leefbaarheid: “bijdragen aan zorg en ontmoeting”

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

6.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

Door externe omstandigheden heeft het Multi Disciplinair Overleg in 2018 geen doorgang gevonden. Met ingang van 2019 wordt dit overleg echter weer opgestart. In het Multi Disciplinair Overleg worden doorgaans problemen besproken die veroorzaakt worden door:

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

6.4. Hennepconvenant

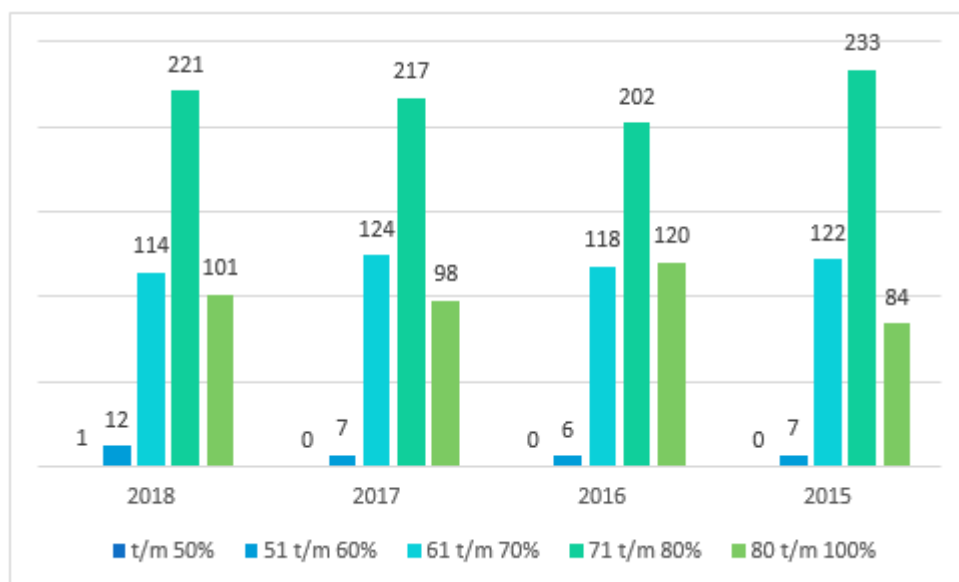
Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2018 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2018 heeft Wonen Witterm in haar woningen geen geval van hennepteelt gehad.

6.5. Huurprijsbeleid

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

Huurstijging

De maximaal toegestane huurprijsstijging in 2018 bedroeg 1% + inflatie (1,4%) = 2,4% (huursom). In het boekjaar was in de financiële begroting rekening gehouden met een huurstijging van 2,4%. Uiteindelijk is per 1 juli 2018 een gemiddelde huurstijging van 2,15% gerealiseerd. Deze is lager dan de begroting. Enerzijds omdat rekening is gehouden met een aftopping van de huurstijging tot 1,4% bij overschrijdingen van 80% van de maximaal redelijke huur. Anderzijds omdat huren zijn afgetopt op de liberalisatiegrens. Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur per 1 juli 2018 bedroeg 76,2% (75,7% in 2017).



Aantal woningen per jaar (2015 – 2018) als percentage van de max. redelijke huur

6.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2018 bedroeg 33 stuks (2017: 44 stuks). Daarnaast zijn in het boekjaar 6 woningen in het nieuwbouwplan Hoogh Gullepe (fase I) toegewezen. Het totaal aantal verhuringen bedraagt dan ook 39 stuks. In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen weergegeven.

Toewijzingen	2018	2017	2016	2015	2014
Aanbodmodel	33	35	39	40	26
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	2	3	0	3	1
Urgentie	3	4	1	3	2
Herhuisvesting	1	2	0	1	7
Totaal	39	44	40	47	36

Verhuringen 2014-2018

Bij nieuwe verhuringen dient conform geldende regelgeving ten minste 80% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 36.798 (prijspeil 2018). Van de overige 20% van de sociale huurwoningen kan 10% worden toegewezen aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot € 41.056 en 10% heeft een vrije toewijzingsruimte. Van de 39 verhuurde woningen zijn 36 woningen verhuurd aan huishoudinkomens tot en met € 36.798.

Overzicht toewijzingen			
80%	≤ € 36.798	36	92,3%
10%	≤ €41.056	3	7,70%
10%	> €41.056	0	0%
Totaal		39	100%

Overzicht toewijzingen 2018

Van de toewijzingen aan huishoudens tot maximaal € 36.798 (36 stuks) kan in het verslagjaar 50% aanspraak maken op huurtoeslag en 50% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 18 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Witten aan de vereisten vanuit het passend toewijzen.

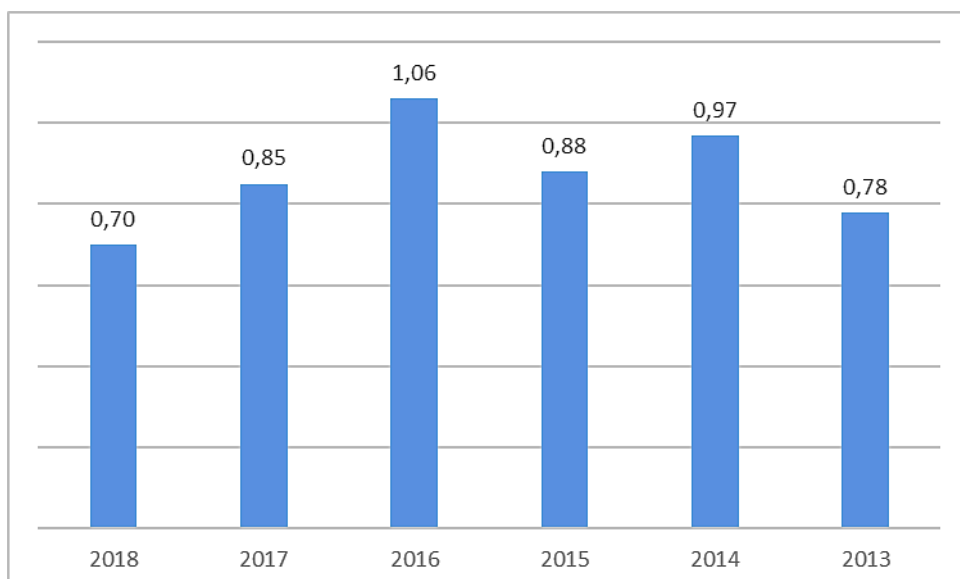
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Overzicht verhuringen (huishoudinkomens tot max. € 36.798)				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		≤ € 417	> € 417 ≤ € 640,14	> € 640,14
Aantal eenpersoonshuishoudens				
< 66	≤ 22.400	3	5	
< 66	> 22.400		3	1
≥ 66	≤ 22.400		1	
≥ 66	> 22.400		3	
Aantal meerpersoonshuishoudens				
< 66	≤ 30.400		10	
< 66	> 30.400		5	3
≥ 66	≤ 30.400			
≥ 66	> 30.400		2	
Totaal		3	29	4

Overzicht verhuringen 2018

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2018 (23 stuks) iets afgenomen ten opzichte van 2017 (29 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2018 is iets afgenomen en bedraagt € 25.404 ten opzichte van € 25.898 in 2017.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2013-2018)

Het incassobeleid is erop gericht om de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Als norm voor de huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2018 bedroeg de huurachterstand 0,70%.

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2018

Per 31 december 2018 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders € 15.283. Dit bedrag is grotendeels ontstaan door een tweetal huisuitzettingen en de verplaatsing van een gezin naar een passende woning (door onvoorziene, persoonlijke omstandigheden). Voor het laatste dossier is een betalingsregeling afgesproken bij de deurwaarder. De overige dossiers zijn ook in behandeling bij de deurwaarder om te bezien of achterstallige betalingen nog verhaald kunnen worden.

Statushouders

In het verslagjaar zijn twee woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Op deze wijze heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 2 statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem. In totaal hebben de woningcorporaties in de gemeente Gulpen-Wittem in 2018 21 statushouders gehuisvest in een sociale huurwoning.

6.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2018 is € 6.354. De leegstand is toe te rekenen aan noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden welke zijn uitgevoerd tijdens de mutatie-periode.

6.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich abonneren op de Woonbrief, waardoor zij automatisch een bericht ontvangen van vrijkomende woningen. Per 31 december 2018 zijn 793 mensen (2017: 674) ingeschreven voor de Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale huis-aan-huis bladen om ons woningaanbod te publiceren.

7. BEWONERSPARTICIPATIE

7.1. Huurdersvereniging

Het Bestuur van Wonen Wittem heeft in 2018 vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Tevens is een bestuursafvaardiging bij de jaarlijkse ledenvergadering aanwezig geweest voor tekst en uitleg op de financiële positie van Wonen Wittem.

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

- jaarrekening en –verslag 2017;
- huurverhoging per 1 juli 2018;
- onderhoudsplanning 2018;
- bod op Woonvisie 2019 e.v.;
- herziening Meerjarig Huurbeleid;
- (meerjaren) begroting 2019 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten;
- 4 top-risico's in het kader van risicobeheersing;
- terugblik 2018 en vooruitblik 2019.

7.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2018 zijn twee zaken betreffende de huurprijs en de staat van het onderhoud aangekaard bij de huurcommissie. De huurcommissie heeft het verzoek inzake het verlagen van de huurprijs niet-ontvankelijk verklaard. De uitspraak inzake de staat van het onderhoud volgt medio 2019.

Regionale Klachtencommissie Samenwerkende corporaties Mergelland

Conform artikel 1.5 van 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 15 mei 2019 verslag uitgebracht over 2018. In 2018 is aangaande Wonen Wittem géén klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

Coulanceregeling

In 2018 is de coulanceregeling niet toegepast.

8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1. Inleiding

De raad van commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden in 2018.

8.2. Bestuur en toezicht

8.2.1. Toezicht en toetsing

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

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

Legitimatie

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

Om de Raad in de gelegenheid te stellen zijn rol als toezichthouder goed te vervullen, legt het bestuur conform de statuten een aantal voorgenomen besluiten vooraf ter goedkeuring voor aan de Raad. Verder laat de Raad zich met regelmaat mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. De Raad baseert zijn oordelen verder mede op informatie van externe toezichthouders (o.a. de Autoriteit woningcorporaties) en op algemene informatie over sectorontwikkelingen (afkomstig van o.a. Aedes en de VTW - Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

8.2.2. Governance

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

Governancecode Woningcorporaties

Op 1 mei 2015 is de vernieuwde Governancecode voor woningcorporaties ingevoerd. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De toepassing van de code is niet vrijblijvend; het is verplicht de code te volgen voor leden van Aedes en de VTW en dus ook voor Wonen Wittem en zijn RvC. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Wonen Wittem voldoet aan de Governancecode 2015. In 2015 heeft de corporatie de governance structuur van de organisatie in lijn gebracht met de bepalingen van de herziene code. In de jaren daarna hebben verdere verfijningen hierop plaatsgevonden. In 2018 is een aantal governance documenten geactualiseerd, waaronder de statuten, het reglement financieel beheer en beleid en het treasury statuut.

8.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2018

8.3.1. Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de stichting en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Begin 2016 is het nieuwe plan voor de periode 2016-2019, met de titel "Wonen met lokale kracht", besproken met de RvC en goedgekeurd door de RvC. Jaarlijks worden op basis van het strategisch plan concrete doelstellingen geformuleerd voor het bestuur. De Raad laat zich via de kwartaalrapportages en de vergaderingen met het bestuur informeren over de voortgang van deze doelstellingen. Verder heeft de Raad in 2018 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjaren huurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

8.3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in april 2018 de jaarrekening en het jaarverslag over 2017 besproken met het bestuur en de externe accountant. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en diens accountantsverslag, heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2017 goedgekeurd.

De RvC heeft eind 2018 de financiële meerjarenbegroting 2019-2028 en de begroting 2019 goedgekeurd. In deze begrotingen zijn financiële en operationele doelstellingen opgenomen. De RvC wordt via de kwartaalrapportages en de uitgebreide bespreking daarvan in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de voortgang van deze doelstellingen. Op deze manier krijgt de RvC een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke uitdagingen ze geconfronteerd wordt.

8.3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Visitatie

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

Klachtenbehandeling

Het bestuur brengt aan de RvC verslag uit over de klachten die zijn ingediend bij de externe klachtencommissie en over de aard en opvolging van deze klachten. In 2018 zijn geen klachten ingediend.

8.3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Wittem. De RvC heeft met het bestuur het bod in het kader van de prestatieafspraken besproken. Het bod is tot stand gekomen in goed overleg met de huurdersvereniging en ligt grotendeels in lijn met het bod van afgelopen jaar. Het concept van de lokale visie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem is als basis gehanteerd voor de prestatieafspraken met de gemeente.

8.3.5. Toezicht op risicobeheersing

De RvC bespreekt periodiek met het bestuur het risicoprofiel van Wonen Wittem. In dit profiel worden de financiële en bedrijfsrisico's geadresseerd. In 2018 heeft het bestuur de vastgestelde toprisico's verder uitgewerkt en met de RvC besproken. Verder heeft de RvC in 2018 in een separaat overleg met de externe accountant overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico's van de stichting. De RvC is na bespreking van de risico's met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's, en daarop stuurde.

8.3.6. Toezicht op verbindingen

Wonen Wittem heeft een investeringsstatuut waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. In 2018 is geen sprake geweest van verbindingen.

8.3.7. Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC benoemt de externe accountant. Tenminste eenmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de accountant geëvalueerd door de RvC en het bestuur. Op basis van de evaluatie die in 2015 is uitgevoerd, is begin 2016 besloten om met ingang van het verslagjaar 2015 de controleopdracht aan een nieuwe accountant te verstrekken. Na een selectieproces is uiteindelijk de opdracht verstrekt aan Deloitte. Het betreft een meerjarige opdracht, met de mogelijkheid om deze jaarlijks onder bepaalde voorwaarden op te zeggen. Ook voor verslagjaar 2018 is Deloitte de controlerend accountant.

8.4. Werkgeversrol

8.4.1. Werkgeversrol voor bestuur

Structuur, profielen bestuurders en benoeming

De RvC treedt op als werkgever van het bestuur. De RvC besluit over (her)benoemingen, beoordelingen en beloningen en eventueel over schorsing en ontslag van het bestuur. In geval van (her)benoemingen maakt de Raad gebruik van een profielschets. In 2018 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken (secretaris) het bestuur van de stichting. In 2018 is de procedure voor de herbenoeming van dhr. Peeters per 1-1-2019 doorlopen. Medio 2018 heeft de RvC een voorgenomen besluit tot herbenoeming genomen. Na de positieve zienswijze van de minister over de herbenoeming is dit besluit eind 2018 geformaliseerd.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Met ingang van 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht. In de nieuwe situatie bevat de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten. Aan het begin van het jaar stellen de RvC en de bestuurders gezamenlijk de key doelstellingen vast, die worden afgeleid van de strategische doelstellingen van de stichting. Halverwege het jaar vindt een voortgangsgesprek plaats (een "mid year" gesprek), gevolgd door een functioneringsgesprek na afloop van het jaar. Deze gesprekken worden door 2 leden van de RvC gevoerd

met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2018 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2018. De formele eindevaluatie zal in de eerste helft van 2019 plaatsvinden.

Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen van Wonen Wittern 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 2018 € 16.229 per persoon. Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

8.4.2. Organisatiecultuur en integriteit

Wonen Wittern werkt vanuit de kernwaarden maatschappelijk gedreven en betrokken, klantgericht, betrouwbaar en resultaatgericht. Deze kernwaarden geven een beeld van de organisatiefilosofie, van hoe wij met elkaar willen omgaan. De RvC ervaart in de onderlinge samenwerking en in de samenwerking en contacten met het bestuur en de werkorganisatie een cultuur van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant en bespreekbaar zijn, maar ook de benodigde 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.

8.5. Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk het bestuur te reflecteren over de strategie, over strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2018 de revue passeerden betroffen onder meer de ontwikkelingen rondom het project Pendile, de (on)mogelijkheden van de duurzaamheidsopgave, ontwikkelingen in de werkorganisatie en de opdracht om de bedrijfslasten terug te dringen. In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's.

8.6. Over de Raad van Commissarissen

8.6.1. Samenstelling

Profielschetsen

De RvC kent een profielschets voor zijn samenstelling. Deze profielschets sluit aan op de relevante bepalingen uit de Woningwet en uit de Governancecode Woningcorporaties 2015. Het document is gepubliceerd op de website van de corporatie. Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is de vorming van een multidisciplinair team. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die over specifieke deskundigheid beschikken, maar die bovenal overzicht hebben en aantoonbaar de toezicht rol kunnen vervullen op basis van hun maatschappelijke en professionele ervaring. Het functioneren van de Raad is daarnaast gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele

leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De RvC bestaat volgens de statuten en de profielschets uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De huurdersvereniging heeft het recht om een bindende voordracht te doen voor twee commissarissen indien de RvC uit vier of vijf commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, als de raad uit drie commissarissen bestaat.

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

Samenstelling & rooster van aftreden

In 2018 bestond de Raad uit de volgende personen.

Naam	De heer J.M.M.G. Janssen
Geboortejaar	1952
Functie	Gepensioneerd leraar
Overige nevenfuncties	-
Educatie	PE punten in verslagjaar: 4
Aanvang 1e termijn	01-01-2013
Aanvang 2e termijn	01-01-2017
Einde huidige termijn	31-12-2020
Herbenoembaar	Nee
Rol	Lid, op voordracht van de huurdersvereniging
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur
Naam	Mevrouw H.J.G. Slenter
Geboortejaar	1954
Functie	Strategisch adviseur Regionale ontwikkeling & infrastructuur RHDHV
Overige nevenfuncties	Toezichthouder Stichting De Woongroep Heerlen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 7
Aanvang 1e termijn	01-01-2017
Einde huidige termijn	31-12-2021
Herbenoembaar	Ja
Rol	Vicevoorzitter, lid op voordracht van de huurders
Profiel (deskundigheid)	Vastgoed, Projectontwikkeling, Huurdersbelang
Naam	De heer drs. B.E.L. Vluggen RA
Geboortejaar	1977
Functie	Hoofd Financiën & Control MAASTRO CLINIC
Overige nevenfuncties	-
Educatie	PE punten in verslagjaar: 5
Aanvang 1e termijn	01-07-2011
Aanvang 2e termijn	01-07-2015
Einde huidige termijn	30-06-2019
Herbenoembaar	Nee
Rol	Secretaris
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance
Naam	De heer mr. F. Warlich
Geboortejaar	1970
Functie	Sr. Adviseur/Director Alfa Accountants & Adviseurs
Overige nevenfuncties	Docent AVANS Hogeschool
Educatie	PE punten in verslagjaar: 21
Aanvang 1e termijn	01-07-2011
Aanvang 2e termijn	01-07-2015
Einde huidige termijn	30-06-2019
Herbenoembaar	Nee
Rol	Voorzitter
Profiel (deskundigheid)	Juridische zaken, Fiscaliteit

In 2017 is de samenstelling van de RvC teruggebracht van vijf naar vier personen, mede tegen de achtergrond van de opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties om de bedrijfslasten van de corporatie te beheersen. In 2018 zijn geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC geweest. Wel is mevr. Slenter benoemd tot vicevoorzitter van de RvC. Het voornemen is om de samenstelling van de RvC in 2019 verder terug te brengen naar drie personen. Dit zal worden geëffectueerd door na het aftreden van dhr. Warlich en dhr. Vluggen (volgens het rooster van aftreden medio 2019) slechts één nieuwe commissaris te benoemen. Eind 2018 is gestart met de procedure voor de werving en selectie van de nieuwe commissaris. Deze procedure wordt begin 2019 afgerond.

8.6.2. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2018 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. In 2018 zijn geen mogelijke tegenstrijdige belangen aan de orde geweest. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Wonen Wittem. Er is derhalve gewaarborgd dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

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

Meldingsplicht

Er is in 2018 geen aanleiding geweest voor de RvC of de commissarissen om een (dreigende) probleemsituatie te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

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

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

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks de kwaliteit van zijn eigen functioneren en eens per twee jaar met ondersteuning van een externe adviseur. In het laatste kwartaal van 2018 vond de zelfevaluatie plaats met een externe adviseur. In deze evaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de educatiebehoefte, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur van de stichting. Verder is de opvolging van de verbeterpunten uit voorgaande zelfevaluaties besproken.

De RvC kijkt tevreden terug op zijn functioneren in 2018. De aandachtspunten uit de evaluaties van voorgaande jaren zijn opgevolgd en de samenwerking met het bestuur is verder verbeterd. De zelfevaluatie heeft enkele mineure aandachtspunten naar voren gebracht, die in 2019 worden opgepakt.

Permanente educatie

De RvC vindt permanente educatie (PE) van groot en blijvend belang voor zijn functioneren. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de RvC de permanente-educatiebehoefte van de raad als collectief en van de individuele leden voor het komende jaar. In het schema van de samenstelling van de RvC is het aantal behaalde PE-punten per commissaris opgenomen. De commissarissen hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW.

8.6.3. Bezoldiging

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

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

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

De bruto bezoldiging over 2018 bedraagt € 4.360 voor de voorzitter en € 3.487 voor de leden. De corporatie valt in bezoldigingsklasse A. De maximale bezoldiging op jaarbasis over 2018 bedraagt volgens de WNT € 13.050 voor de voorzitter en € 8.700 voor de leden. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen respectievelijk € 10.050 en € 6.700.

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

8.6.4. Vergaderingen

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

In 2018 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema formeel vijf keer met het bestuur, waarvan een maal in aanwezigheid van de externe accountant. Daarnaast heeft de Raad vijf keer in besloten kring vergaderd. Deze 'RvC-only' vergaderingen vinden plaats voorafgaand aan de vergaderingen met het bestuur en bieden de mogelijkheid ervaringen uit te wisselen en vast te stellen wat de belangrijke gesprekspunten zijn in de vergaderingen met het bestuur. In deze bijeenkomsten zijn tevens remuneratieaangelegenheden, kwartaalrapportages en actuele kwesties aan de orde geweest. De uitkomsten van de RvC-only vergaderingen worden in de reguliere vergaderingen met het bestuur gedeeld. De vergaderingen zijn door vrijwel alle leden bijgewoond, met een enkele absentie.

In aanvulling hierop hebben in 2018 enkele vergaderingen met een bijzonder karakter plaatsgevonden. Dit betrof onder meer de zelfevaluatie met de externe adviseur, de overleggen met de huurdersvereniging en een extra overleg ter bespreking van een statutenwijziging. Bij deze vergaderingen waren meerdere leden van de RvC aanwezig.

Hierna volgt een overzicht van de vergaderingen met bijbehorende verantwoording.

Datum	Overleg	Belangrijkste onderwerpen
7 maart 2018	RvC-only	Zelfevaluatie 2017
7 maart 2018	Overleg met bestuur	Status Resultaatgericht Samenwerken in onderhoudsproces Status vastgoedprojecten Goedkeuring investeringsbesluit BB Gulpen Bestuursdoelstellingen 2018
8 maart 2018	Extra overleg	Overleg met huurdersvereniging
16 april 2018	RvC-only	Jaarrekening 2017
25 april 2018	Overleg met bestuur en externe accountant	Jaarverslag 2017 Integrale oordeelsbrief Aw Bod prestatieafspraken Kwartaalrapportage Q1 2018 Goedkeuring investeringsbesluit Hilleslagerweg Huurverhoging 2018 Update meerjaren huurbeleid Status vastgoedprojecten
29 augustus 2018	RvC-only	Bod op de Woonvisie
29 augustus 2018	Overleg met bestuur	Nieuwe leningovereenkomst PE-training 'Verantwoord Investeren' Update complexstrategieën Update aanbestedingsbeleid Kwartaalrapportage Q2 2018 Goedkeuring herbenoeming E. Peeters per 1-1-2019 Goedkeuring terugkoop woning v.o.v. Status vastgoedprojecten
13 september 2018	Extra overleg	Wijziging van de statuten
27 oktober 2018	Extra overleg	Zelfevaluatie
29 oktober 2018	Extra overleg met externe accountant	Financiële risico's

Datum	Overleg	Belangrijkste onderwerpen
31 oktober 2018 7 november 2018	RvC-only Overleg met bestuur	Goedkeuring financiële meerjarenbegroting Goedkeuring update aanbestedingsbeleid en algemene voorwaarden Goedkeuring update bestuursvergoeding Goedkeuring update bestuursreglement Kwartaalrapportage Q3 2018 Status vastgoedprojecten
12 december 2018 12 december 2018	RvC-only Overleg met bestuur	Oordeelsbrief 2018 Aw Goedkeuring update Reglement Financieel Beleid en Beheer Goedkeuring update Treasury statuut Goedkeuring raamovereenkomst Resultaatgericht Samenwerken Vergaderrooster 2019 Beleidswaarde ratio's WSW Uitwerking 4 toprisico's Resultaat Aedes Benchmark 2018 Status vastgoedprojecten

Werkbezoek

In 2018 bezocht een delegatie van de RvC de officiële handeling ter gelegenheid van de realisatie van de eerste Nul Op de Meter (NOM)-woningen in de gemeente Gulpen-Wittem door Wonen Wittem.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

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

Overleg met overige stakeholders

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

8.7. Tot slot

Dankzij de inzet, de deskundigheid, de openheid en de informatievoorziening van het bestuur en de organisatie van Wonen Wittem heeft de RvC zijn toezichthoudende rol kunnen invullen. De RvC dankt het bestuur en de medewerkers hiervoor.

9. FINANCIËN

9.1. Algemeen

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

9.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2018 is € 3.362.000 positief.

Resultaat versus begroting 2018

	realisatie 2018	begroting 2018	verschil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Huren	3.136	3.172	-36
Opbrengsten servicecontracten	136	142	-6
Overige bedrijfsopbrengsten	57	4	53 1)
Som der bedrijfsopbrengsten	3.329	3.318	11
BEDRIJFSLASTEN			
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoed portefeuille	19	19	0
Overige waardeveranderingen van materiële vaste activa	-818	413	-1.231 2)
Erfpacht	2	2	0
Lonen en salarissen	383	385	-2
Onderhoudslasten	522	651	-129 3)
Lasten servicecontracten	130	137	-7
Heffingen	335	351	-16 4)
Overige bedrijfslasten	470	429	41
Som der bedrijfslasten	1.043	2.387	-1.344
Bedrijfsresultaat	2.286	931	1.355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.929	2.013	-84 2)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	8	0	8 2)
Financiële baten en lasten			
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-19	0	-19
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-579	-563	-16
	-598	-563	-35
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	3.625	2.381	1.244
Belastingen	-263	-703	440 5)
Resultaat na belastingen	3.362	1.678	1.684

Verklaring verschillen:

1. Onder realisatie is een bedrag van € 36K opgenomen aan step-subsidie.
In de begroting is geen rekening gehouden met toegerekende personeelskosten aan nieuwbouw projecten (€ 25K).
2. In 2018 is het handboek modelmatig waarderen geactualiseerd. In 2017 mocht Wonen Wittem nog de basisversie toepassen, in 2018 was de full-versie een verplichting.
In de begroting is geen rekening gehouden met waardeveranderingen in vastgoed verkocht onder voorwaarden.
3. Voor een nadere toelichting zie paragraaf 5.5.
4. De verhuurdersheffing is lager uitgevallen dan begroot.
5. De berekende VPB-last over 2018 bedraagt € 704.000. Als gevolg van de lagere woz-waarde is de VPB-last over 2017 herberekend. Na correctie is de VPB-last over 2017 € 441.000 lager. Deze correctie is in 2018 meegenomen. Per saldo is de VPB-last € 263.000.

9.3. Ontwikkeling vermogenspositie

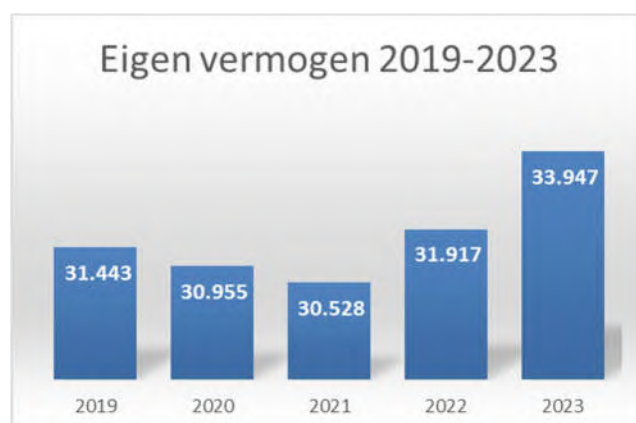
Het Eigen Vermogen ultimo 2018 bedraagt € 34 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 65,7% (in 2017 64,6%).

Het verloop van het eigen vermogen in 2018 is als volgt:

x € 1.000	
Saldo 1 januari 2018	30.642
Jaarresultaat	3.362
Saldo 31 januari 2018	34.004

9.4. Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. De resultaten van de in 2018 vastgestelde meerjaren begroting 2019-2023 zijn grafisch als volgt weer te geven.

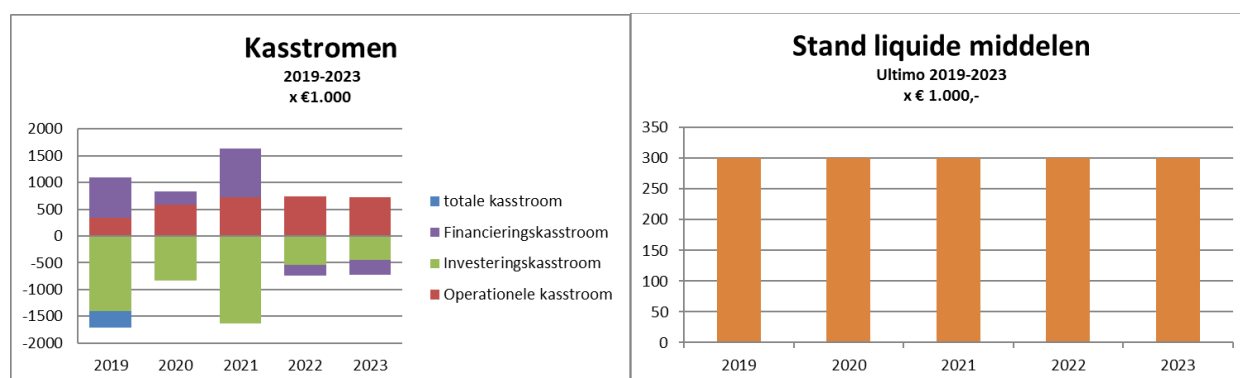


In de financiële meerjarenprognose 2019-2028 is rekening gehouden met de volgende zaken:

- verhuurderheffing en saneringssteun (€ 3,8 miljoen);
- geen verkopen;
- energiekalender bestaand bezit;
- nieuwbouwplannen (14 woningen) en aankopen (2 woningen per jaar vanaf 2022);
- een gemiddelde huurverhoging ter hoogte van de inflatie (nog te verminderen met een jaarlijkse huurmatiging ad. -0,30% tot 2023 in verband met het bereiken van de wensportefeuille).

De belangrijkste parameters gehanteerd in de meerjarenprognose 2019-2028 zijn:

Prognose	2019	2020	2021	2022	2023	2023 e.v. (WSW)
Huren incl. extra huurmatiging t/m 2023	1,12%	1,95%	1,85%	1,75%	1,65%	2,00%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud	4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%
Salariskosten	2,10%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%	2,50%
Overige bedrijfslasten	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Verkopen	0 won	0 won	0 won	0 won	0 won	0 won



9.5. 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 zijn in 2018 leningen ad. € 1,6 miljoen en € 1 miljoen aangetrokken. Deze leningen zijn geborgd door het WSW. Kenmerken van de leningen zijn: aflossingsvrij, rentevast voor 30 jaar, looptijd 30 jaar vanaf 1 maart 2018 met een rente van 1,96% respectievelijk 14 september 2018 met een rente van 1,75%.

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:

	2018	2017
Restschuld per balansdatum	16.915.335	14.729.953
Gemiddelde rente	3,50%	3,80%
Gemiddelde looptijd	11,9	11.82
Marktwaarde	14.375.000	14.508.000

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 2018 € 16,893 miljoen.

10. RISICOMANAGEMENT

10.1. Planning en Control

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

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

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

10.2. Strategische, tactische en operationele risico's

Strategische risico's

Vastgoed

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

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

Lokale Woonvisie

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

- doelgroep starters;
- doelgroep oudere doorstromers;
- doelgroep langer thuis woners;

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

Op basis van de Lokale Woonvisie zullen in 2019 naar verwachting nieuwe (meerjarige) prestatieafspraken met de gemeente worden gemaakt.

WSW ratio's en kasstromen in meerjarenperspectief

Bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt altijd gekeken of gedurende de planperiode wordt voldaan aan de vereiste WSW ratio's alsmede noodzakelijke kasstromen (inclusief het door Wonen Wittem bepaalde minimum liquiditeitssaldo van € 300.000). Uit paragraaf 10.3 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2019-2028 voldoen aan de vier WSW ratio's. Daarnaast blijft ook gewaarborgd dat er op enig moment altijd voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

Daarbij moet worden aangetekend dat de WSW-ratio's Loan to Value (LtV) en Solvabiliteit met ingang van 2019 worden gebaseerd op de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde en de WSW-ratio Dekkingsratio op de marktwaarde in plaats van de WOZ. Ten aanzien van de Dekkingsratio voldoet Wonen Wittem ook op basis van de marktwaarde meerjarig aan de WSW-norm. Ten aanzien van de LtV voldoet Wonen Wittem op basis van de beleidswaarde echter niet aan de WSW-norm (zie 10.3). Waar de norm max. 75% is, beweegt de LtV op basis van de beleidswaarde zich tot 2026 boven de norm met een waarde tussen 76% en 85%. Ten aanzien van de solvabiliteit werd van corporaties verwacht dat deze op basis van de bedrijfswaarde minimaal 20% was. Een solvabiliteit van 20% houdt in dat de corporatie voor 20% is gefinancierd uit het eigen vermogen (en dus voor 80% uit vreemd vermogen). Met ingang van 2019 wordt in het nieuwe beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de solvabiliteit niet langer beoordeeld op basis van de bedrijfswaarde, maar op basis van de beleidswaarde. De formule voor het solvabiliteitsratio is als volgt: $\text{eigen vermogen o.b.v. de beleidswaarde} / \text{balanstotaal o.b.v. de beleidswaarde}$. Ten aanzien van de solvabiliteit voldoet Wonen Wittem op basis van de beleidswaarde vanaf 2020 tot 2024 eveneens niet aan de WSW-norm (zie 10.3).

Zoals bekend is 2019 qua WSW-normen een overgangsjaar en zullen wij ons, uitgaande van de definitieve normstelling en uitspraken over de beleidswaarde, bezinnen op maatregelen ten einde (langjarig) te voldoen aan de nieuwe normen voor de LTV en de Solvabiliteit op basis van de beleidswaarde. Vooruitlopend op het definitieve karakter van de WSW-normen op basis van de beleidswaarde én verbetering (toekomstige) LtV en Solvabiliteit ratio's van Wonen Wittem, heeft Wonen Wittem op 15 mei 2019 reeds besloten tot enkele wijzigingen in het (toekomstige) investeringsprogramma. Hierdoor verbeteren de LtV en Solvabiliteit zoals opgenomen in dit jaarverslag. Zie voor verdere informatie paragraaf 1.4.

Scenarioberekeningen in financieel perspectief

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

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

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

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2019-2028 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

1. Rentepercentage +1%;
2. Investerings +15% (renovatie Mesweg/Duckweilerweg en BB-gebouw);
3. Duurzaamheid (€ 425.000 per jaar in de periode 2026 t/m 2029);
4. Combinatie van 1, 2 en 3.

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

- A. Liquide middelen (is ondergrens van minimaal € 300.000 gewaarborgd?).
- B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen 2018 (zie paragraaf 10.3: risicobeoordeling WSW).
- C. Nieuwe leningen (zijn geplande nieuwe leningen nog steeds geborgd aan te trekken?).

De uitkomst van voorgaande risicobeoordeling is dat wij in de scenario's 1 en 2 onze geplande investeringen kunnen blijven doen. Bij scenario 3 en 4 is het risico dat geplande investeringen moeten worden herzien of anderszins passende maatregelen moeten worden getroffen zeer waarschijnlijk. Natuurlijk zullen wij al de risico's uiteraard jaarlijks monitoren en, indien noodzakelijk, onze (financiële) planning hierop aanpassen.

	A	B	C
B			
1			
2			
3			
4			

(B= Basis cf. deze begroting)

Risico: laag
 Risico: middel
 Risico: hoog

Meerjarenbegroting 2019-2028: risicobeoordeling van 4 mogelijke scenario's

Tactische risico's

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

Investeringsrisico's

In het investeringsstatuut van Wonen Witterm 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. In dit statuut is een 7-stappenplan aangehouden. Er vindt toetsing plaats op de te volgen procedure, een organisatorische toets, een strategische toets, een financiële toets op projectniveau, een financiële toets op instellingsniveau, een risicotoets en een toets op partnerselectie. 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. Per geplande (des)investering worden onderbouwd inzichtelijk gemaakt: de voorziene (des)investeringsbedragen, voorziene en vereiste interne rendementen (IRR's) alsmede eventueel voorziene onrendabele toppen.

Treasury-risico's

In het reglement financieel beleid en beheer van Wonen Witterm 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 Witterm. Daarnaast zijn in het treasury statuut van Wonen Witterm beleid, doelstellingen en regels vastgelegd voor financieringen, beleggen, renterisicobeheer, liquiditeitenbeheer, financiële logistiek en (inrichting van) de treasury organisatie. In het algemeen hanteert Wonen Witterm een zeer risico-avers treasurybeleid. Ultimo 2018 bezitten wij geen derivaten.

Deelnemingen

Wonen Witterm heeft een verbindingsstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat wij hanteren bij het aangaan en beheersen van verbindingsen. Wonen Witterm heeft ultimo 2018 geen deelnemingen.

Operationele risico's

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

10.3. WSW risicobeoordeling

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

In het risicobeoordelingsmodel van het WSW worden vanaf 2019 vier 'Financial Risks' gehanteerd. Hiervan worden in de navolgende tabel de ratio's over de begrotingsperiode 2019-2028 weergegeven. Voor meer informatie over deze ratio's wordt verwezen naar paragraaf 1.4.

Kengetallen	Norm wsw	min/max	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loan to value (BelW) %	75%	max	81,5	81,3	84,9	83,2	81,2	78,8
Loan to value (BedrW) %	75%	max	68,5	68,2	70,2	69,0	67,5	66,4
ICR	1,4	min	1,6	2,1	2,4	2,4	2,4	2,6
Solvabiliteit (BelW) %	20%	min	21,9	18,5	14,9	16,5	18,3	20,5
Solvabiliteit (BedrW) %	20%	min	32,5	29,9	27,5	28,2	29,4	29,9
Dekkingsratio marktw.	50%	max	34,2	34,8	37,0	36,0	34,8	33,6

Kengetallen t.b.v. risicobeoordeling. Let op: de verbeteringen van de kengetallen t.g.v. de herijking van het investeringsprogramma waartoe op 15 mei 2019 is besloten, zijn nog niet in deze tabel verdisconteerd.

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

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

Uit de beoordeling 2018 heeft het WSW geconcludeerd dat het risicoprofiel van Wonen Wittem niet is gewijzigd ten opzichte van 2017. Wonen Wittem is een laag tot gemiddeld risico corporatie. Het WSW ziet daarnaast een verdere verbetering op het gebied van vastgoedsturing met complexbeheerplannen. Het vertrouwen in de toekomstige borgbaarheid blijft hiermee positief. Door de implementatie van vastgoedsturing neemt ook de transparantie en kwaliteit in de gemaakte keuzes toe. De complexbeheerplannen completeren dit strategische proces. De complexbeheerplannen laten een duidelijke relatie zien tussen het ondernemingsplan (strategie), het Strategisch Voorraad Beleid (de transitie) en de huidige situatie van het vastgoed.

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

11. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2018 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2018 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 2018

INHOUDSOPGAVE

1. Balans per 31 december 2018.....	1
2. Winst- en Verliesrekening over 2018.....	3
3. Kasstroomoverzicht 2018.....	4
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.....	6
5. Toelichting op de balans per 31 december 2018.....	17
6. Toelichting op de Winst- en Verliesrekening over 2018.....	33

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2018
(na resultaatbestemming)

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		48.835.657	45.143.913
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-	126.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.666.088	737.299
		<u>50.501.745</u>	<u>46.007.212</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	(2)	121.115	97.983
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	(3)	-623	1.994
		<u>50.622.237</u>	<u>46.107.189</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(4)		
Huurdebiteuren		31.138	29.737
Overige vorderingen		97	941
Overlopende activa		14.391	9.599
		<u>45.626</u>	<u>40.277</u>
Liquide middelen	(5)	1.161.102	1.272.104
		<u>51.828.965</u>	<u>47.419.570</u>

		31 december 2018	31 december 2017
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		22.304.546	20.375.717
Overige reserves		11.699.620	10.266.564
		<u>34.004.166</u>	<u>30.642.281</u>
Voorzieningen	(7)	-	737.319
Langlopende schulden	(8)	16.915.335	14.854.954
Kortlopende schulden	(9)		
Schulden aan leveranciers		105.807	234.274
Belastingen en premies sociale verzekeringen		330.443	497.646
Overige schulden		10.781	9.455
Overlopende passiva		<u>462.433</u>	<u>443.641</u>
		909.464	1.185.016
		<u>51.828.965</u>	<u>47.419.570</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	3.135.125	3.057.497
Opbrengsten servicecontracten	(11)	135.848	134.649
Lasten servicecontracten	(12)	-133.813	-135.808
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-772.530	-721.696
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-617.162	-1.083.353
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-337.927	-295.407
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.409.541	955.882
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	817.954	-1.641.918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	1.928.829	1.712.728
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(18)	7.779	23.437
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.754.562	94.247
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	(19)	57.642	27.752
Bedrijfsresultaat		4.221.745	1.077.881
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(20)	-18.566	-20.089
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	-19	-22
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-578.906	-565.132
Financiële baten en lasten		-597.491	-585.243
Resultaat voor belastingen		3.624.254	492.638
Belastingen	(23)	-262.369	-1.253.526
Resultaat na belastingen		3.361.885	-760.888

3 KASSTROOMOVERZICHT 2018

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.

	2018		2017	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	3.117.274		3.062.901	
Vergoedingen	145.023		135.459	
Overige Bedrijfsontvangsten	1.403		2.695	
Renteontvangsten	146		1.486	
		3.263.846		3.202.541
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Lonen	-301.592		-296.220	
Sociale lasten	-46.622		-42.459	
Pensioenen	-36.879		-37.584	
Onderhoudsuitgaven	-575.329		-1.014.333	
Overige Bedrijfsuitgaven	-571.763		-507.230	
Renteuitgaven	-558.566		-564.807	
Sectorspecifieke Heffing	-29.497		-2.253	
Verhuurdersheffing	-305.968		-292.945	
Vennootschapsbelasting	-413.788		-	
		-2.842.466		-2.760.293
Kasstroom uit operationele activiteiten		421.380		442.248
transporteren		421.380		442.248

	2018		2017	
	€	€	€	€
Transport		421.380		442.248
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-2.337.224		-962.264	
Woningverbetering huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-236.777		-115.907	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-143.567		-	
		-2.717.568		-1.078.171
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.717.568		-1.078.171
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		2.600.000		1.600.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing geborgde Leningen		-414.814		-714.979
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.185.186		885.021
Mutatie liquide middelen		-111.002		249.098
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.272.104		1.023.006	
Liquide middelen per 31 december	1.161.102		1.272.104	
		-111.002		249.098
		-111.002		249.098

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. 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.

Overgang van basis-versie naar full-versie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde

Wonen Wittem is werkzaam in een krimpregio en waardeerde haar bezit in 2017 op basis van marktwaarde waarbij de basisversie werd gehanteerd. Corporaties hadden voor 2017 de vrije keus tussen de basisversie en full-versie volgens het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017

Voor het jaar 2018 is voor krimpregio's het hanteren van de full-versie weer voorgeschreven. Voor de bepaling van de marktwaarde is de hoogste van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario gehanteerd, waarbij het uitpondscenario tot de hoogste marktwaarde leidt. De marktwaarde ultimo 2018 bedraagt op basis van het uitpondscenario € 48.835.657.

De overgang van marktwaarde op basis van de basisversie ultimo 2017 naar de marktwaarde op basis van fullversie ultimo 2018 is aangemerkt als een schattingswijziging. Het effect van de schattingswijziging is verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De marktwaarde ultimo 2017 bedroeg € 45.140.644 (€ 45.143.912 -/- € 3.268). Indien de marktwaarde ultimo 2017 zou zijn bepaald op basis van de full versie zou deze € 47.819.554,- hebben bedragen. Dit betekent dat het kwantitatief effect van de schattingswijziging op het boekjaar 2018 € 2.678.910,- bedraagt.

Stelselwijziging

Presentatiewijziging voorziening dubieuze debiteuren

De mutatie voorziening dubieuze debiteuren diende in 2017 overeenkomstig de Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties (verslagjaar 2017) te worden gepresenteerd onder de categorie 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit '. In 2018 dient de mutatie voorziening dubieuze debiteuren overeenkomstig de Handleiding toepassen unctionele indeling winst- en verlies-rekening bij corporaties (verslagjaar 2018) te worden gepresenteerd nder de categorie 'Huuropbrengsten'.

De presentatie van de vergelijkende cijfers over 2017 in de winst- en verliesrekening is dientengevolge aangepast.

Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Continuïteit

De corporatie neemt in haar overwegingen mee de betekenis van de verhuurderheffing en saneringssteun. Desondanks wordt de continuïteit van de corporatie niet in gevaar gebracht. De operationele kasstromen blijven ondanks deze extra heffingen voldoende om aan de (ICR) toets te blijven voldoen.

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 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. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

De gebruikte versie voor de jaarrekening 2018 wijkt af van de versie gebruikt voor de jaarrekening 2017 (de "basis versie"). Gebruik van de full-versie was in 2017 niet verplicht voor corporaties in een krimpgebied (gemeente Gulpen-Wittem).

Uit evaluatie van het Handboek t.b.v. van de jaarrekening 2017 is gebleken, dat de basisversie onvoldoende nauwkeurig is voor vastgoed in krimpgebieden. Derhalve moet Wonen Wittem voor de jaarrekening 2018 weer gebruik maken van de full-versie.

Scheiding daeb / niet daeb

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2018, Winst- en verliesrekening DAEB over 2018 en kasstroomoverzicht DAEB over 2018. Voor het boekjaar 2018 is sprake van een uitzonderingssituatie waardoor in deze overzichten geen vergelijkende cijfers over het boekjaar 2017 zijn opgenomen. 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 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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68).

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

Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Ultimo 2018 had Wonen Wittem geen niet-DAEB in bezit in exploitatie. Dit was ultimo 2017 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 2018 de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Met behulp van een extern taxateur is de aannemelijke waarde van de woongelegenheden op complexniveau vastgesteld.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting zoals overeengekomen in het VOV contract.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

In 2018 is de enige woning die was verkocht onder voorwaarden (Slimmer Kopen) teruggekocht. Derhalve heeft Wonen Wittem ultimo 2018 geen VOV woning meer op de balans staan.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa (2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Financiële vaste activa (3)

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen nominale waarde en hebben overwegend een langlopend karakter.

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

Vorderingen (4)

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

Liquide middelen (5)

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

Eigen vermogen (6)

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

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

Voorzieningen (7)

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

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie 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 woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Langlopende schulden (8)

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.

Verkoop onder voorwaarden (VOV)

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Wonen Wittem een terugkooprecht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. In 2018 heeft Wonen Wittem de enige woning vallende onder VOV teruggekocht, derhalve zijn er ultimo 2018 geen verplichtingen uit hoofde van verkoop onder voorwaarden.

Kortlopende schulden (9)

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 (10)

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2018 bedroeg dit maximumpercentage:

3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 41.056,-

5,4% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 41.056,-

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 (11+12)

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (13)

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.

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

Wonen Wittem heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Ultimo 2018 (en 2017) waren er voor Wonen Wittem geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premies.

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW heeft eind maart 2019 een herstelplan ingediend bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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:

- Medewerker bedrijfsbureau 10%
- Opzichter 100%
- Manager Bedrijfsvoering en strategie 25%

Lasten onderhoudsactiviteiten (14)

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 2019 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (15)

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (16-18)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder Voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Opbrengsten overige activiteiten (19)

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

Financiële Baten en Lasten (20-22)

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 (23)

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

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

Wonen Wittem heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Valutarisico

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

Renterisico

Wonen Wittem bezit geen rente dragende vorderingen en effecten.

Alle leningen hebben een vaste rente. De aflossingsdata, rentebetalingen en renteconversies zijn zoveel als mogelijk verspreid in de tijd. Rente instrumenten worden op dit moment niet toegepast. In het treasurystatuut is toepassing hiervan uitsluitend toelaatbaar om het rentetype van een lening of een deel van de lening portefeuille te veranderen of om renterisico's te reduceren.

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 wordt constant 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 2018

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.445.986	27.330.079
Cumulatieve herwaarderingen	20.375.717	18.662.990
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.677.791	-2.273.078
Stand per 1 januari	<u>45.143.912</u>	<u>43.719.991</u>
Mutaties		
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.325.514	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	231.212	115.907
Herwaarderingen	1.928.828	1.712.728
Afschrijvingen	-3.268	-437
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	342.939	-404.276
Overboekingen waardevermindering nieuwbouw	-267.259	-
Overboekingen vanaf verkopen onder voorwaarden	133.779	-
Totaal mutaties 2018	<u>3.691.745</u>	<u>1.423.922</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.136.491	27.445.986
Cumulatieve herwaarderingen	22.304.545	20.375.718
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.605.379	-2.677.791
	<u>48.835.657</u>	<u>45.143.913</u>

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 22.304.545,-. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

Marktwaaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaaarde 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 2018 is gekozen voor een leegwaardestijging van 6,9% i.p.v. de in het handboek vermelde 7,2%. Dit is conform door het CBS en Kadaster vrijgegeven percentage voor Limburg.

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

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Wonen Wittem heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 51 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde 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 - 2001
		2011 - 2018

Wonen Wittem te Mechelen

Parameters	2018	2019	2020	2021	2022	e.v.
woongelegenheden						
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	
Leegwaardestijging	7,20%	4,60%	2 %	2,00%	2,00%	
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €)						
EG W			809-939			
M G W			853-983			
Mutatieonderhoud per VHE (in €)						
EG W			863			
M G W			663			
Achterstallig onderhoud per VHE (in €)						
EG W			0			
M G W			0			
Beheerskosten per VHE (in €)						
EG W			436			
M G W			428			
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2018 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2017)						
Gemeente Gulpen-Wittem			0,175%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)			0,12%			
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ*		0,561%	0,592%	0,592%	0,593%	
Huurstijging boven prijsinflatie						
- zelfstandige eenheden		1,00%	1,70%	1,35%	0,50%	
Huurderving als percentage van de huursom		1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen			0 maanden			
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen			3 maanden			
Juridische splitsingskosten		€ 518 per te splitsen eenheid				
Technische splitsingskosten		0				
Verkoopkosten		1,5% van de leegwaarde				
Overdrachtskosten		3% van de berekende waarde				
* 2023 e.v. 0,567%						
Parameters	2018	2019	2020	2021	2022	e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed						
Instandhoudingsonderhoud:						
BOG		€ 5,4 per m2 BVO exclusief BTW				
MOG		€ 6,55 per m2 BVO exclusief BTW				
ZOG		€ 8,6 per m2 BVO exclusief BTW				
Mutatieonderhoud:						
BOG		€ 9,00 per m2 BVO exclusief BTW				
MOG/ZOG		€ 10,80 per m2 BVO exclusief BTW				
Marketing		14% van de marktjaarhuur				
Beheerskosten (% van de markthuur):						
BOG		3,00%				
MOG		2,00%				
ZOG		2,50%				
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2018 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2017)						
Gemeente Gulpen-Wittem		0,175%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)		0,13% van de WOZ-waarde				
		0,36 Van de WOZ-waarde				

Wonen Wonen heeft per 31 december 2018, 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 2018
Woongelegenheden	449
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	8,01%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,78%
Intramuraal vastgoed	8,86%

- **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 waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Wonen Wittem en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. Voor een verdere toelichting verwijzen wij naar het jaarverslag.

Beleidswaarde

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

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

- 1 Beschikbaarheid
Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 Betaalbaarheid
De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur zoals verondersteld in de marktwaarde berekening.
Wonen Wittem hanteert in haar beleid complex-specifieke streefhuren.
- 3 Kwaliteit(Onderhoud)
De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud in de marktwaardeberekening zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).
Deze eigen onderhoudsnorm bedraagt € 1.509,- per vhe o.b.v. de 10-jaarsonderhoudsbegroting van Wonen Wittem.
- 4 Beheer
De beheerskosten uit de DCF-berekening bij de marktwaarde zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Wonen Wittem hanteert hierbij de norm van € 1.611,- per v.h.e. o.b.v. van de financiële meerjarenbegroting van Wonen Wittem.

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2018 € 20,4 miljoen.

	DAEB vastgoed in exploitatie
	€
Marktwaarde per 31 december 2018	48.835.658
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-11.245.134
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-7.228.682
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Wittern	-2.488.195
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-7.417.366
Totaal aanpassingen	-28.379.377
Beleidswaarde per 31 december 2018	20.456.281

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	119.000	119.000	1.652.906	555.281
Cumulatieve herwaarderingen	7.000	-16.437	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-915.607	-415.284
Herrekenende stand per 1 januari	<u>126.000</u>	<u>102.563</u>	<u>737.299</u>	<u>139.997</u>
Mutaties				
Investerings	-	-	2.249.348	1.097.625
Herwaarderingen	7.779	23.437	-	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	-	-	-262.304	-500.323
Overboekingen waardevermindering nieuwbouw	-	-	267.259	-
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-133.779	-	-1.325.514	-
Totaal mutaties 2018	<u>-126.000</u>	<u>23.437</u>	<u>928.789</u>	<u>597.302</u>
Boekwaarde per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-14.779	119.000	2.576.740	1.652.906
Cumulatieve herwaarderingen	14.779	7.000	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-910.652	-915.607
	<u>-</u>	<u>126.000</u>	<u>1.666.088</u>	<u>737.299</u>

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Wonen Wittem heeft in het verslagjaar de woning verkocht onder voorwaarden (Slimmer Kopen) teruggekocht. Deze woning is ultimo 2018 verhuurd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het bedrag € 1.666.088,- betreft een viertal projecten te weten:

- "Pendile "te Eys: € 126.747,-
- 4 woningen Hilleslagerweg te Mechelen: € 488.078,-
- 6 woningen Hoogh Gullepe fase II: € 712.360.-
- 6 woningen Kon. Julianastraat Gulpen € 315.542
- projecten in onderzoek € 23.361,-

De overboeking naar Daeb vastgoed in exploitatie betreft het complex 6 woningen Hoog Gulpen I.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2018	2017
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	399.678	399.678
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-301.695	-287.000
Herrekenende stand per 1 januari	<u>97.983</u>	<u>112.678</u>
Mutaties		
Investeringsen	38.810	-
Afschrijvingen	-15.678	-14.695
Totaal mutaties 2018	<u>23.132</u>	<u>-14.695</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	438.488	399.678
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-317.373	-301.695
	<u>121.115</u>	<u>97.983</u>

Afschrijvingen

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	3/5 jaar

3. Financiële vaste activa

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering leningen o/g	-623	1.994

	2018	2017
	€	€
Latente belastingvordering leningen o/g		
Stand per 1 januari	1.994	2.687
Waardeverminderingen	-2.617	-693
Stand per 31 december	-623	1.994

Latentie uit hoofde van verrekenbare verliezen		
Stand per 1 januari	-	804.860
Mutatie	-	-804.860
Stand per 31 december	-	-

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

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

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	25.404	25.898
Vertrokken huurders	15.283	12.874
	40.687	38.772
Voorziening wegens oninbaarheid	-9.549	-9.035
	31.138	29.737

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,70% (ultimo vorig boekjaar: 0,85%) van de bruto jaarhuur.

	2018	2017
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	9.035	7.075
Dotatie	4.183	3.646
Onttrekking	-3.669	-1.686
Stand per 31 december	9.549	9.035

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige vorderingen		
Te ontvangen van huurders niet zijnde huur	-	-152
Overige vorderingen	97	1.093
	97	941

Overlopende activa

Vooruitbetaalde rekeningen	14.391	5.484
Te ontvangen rente bank	-	46
transporteren	14.391	5.530

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Transport	14.391	5.530
Nog te verwerken huurontvangsten	-	4.069
	<u>14.391</u>	<u>9.599</u>

5. Liquide middelen

Rabobank	1.160.526	1.271.089
Kas	576	1.015
	<u>1.161.102</u>	<u>1.272.104</u>

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

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	2018	2017
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	10.266.564	12.740.180
Resultaat boekjaar	3.361.885	-760.888
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-1.928.829	-1.712.728
Stand per 31 december	<u>11.699.620</u>	<u>10.266.564</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van positief € 3.361.885,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van positief € 3.361.885,- dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.433.056,- gerealiseerd resultaat en € 1.936.608,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 1.928.829,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 7.779,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 25-04-2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	20.375.717	18.662.989
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	2.542.002	1.900.126
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-613.173	-187.398
Stand per 31 december	<u>22.304.546</u>	<u>20.375.717</u>

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
7. Voorzieningen (7)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings	-	737.319

Onrendabele investeringen en herstructurerings

	2018	2017
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructurerings		
Stand per 1 januari	737.319	-
Dotatie/vrijval	-475.015	1.237.642
Onttrekking	-262.304	-500.323
Stand per 31 december	-	737.319

De bijstelling in de voorziening betreft de herziene marktwaarde o.b.v. het handboek 2018 voor het project Hoog Gulpen I en o.b.v. uitgevoerde taxaties de projecten Hoog Gulpen II en 4 NOM-woningen Hilleslagerweg te Mechelen. Dit voorgaande betekent, dat per saldo de onrendabele lager zijn dan vorig jaar berekend.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
8. Langlopende schulden		
Leningen overheid	-	9.235
Leningen kredietinstellingen	16.915.335	14.720.718
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	125.001
	16.915.335	14.854.954

Leningen overheid

Stand per 1 januari	9.236	9.804
Mutatie	-	-
Aflossing	-9.236	-569
Langlopend deel per 31 december	-	9.235

Leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	14.720.718	13.835.128
Nieuwe leningen	2.600.000	1.600.000
Aflossing	-405.383	-714.410
Stand per 31 december	<u>16.915.335</u>	<u>14.720.718</u>

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 3,50% (2017: 3,8%).

Het aflossing bestanddeel van komend boekjaar bedraagt € 1.820.000,-.

Marktwaarde

De marktwaarde per 31-12-2018 van de Leningen bedraagt € 14.375.000,- (31-12-2017 € 14.508.000,-).

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

Borging door WSW

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 16.915.335,- 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.

WSW- Obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft Wonen Wittem een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 651.240,- (31-12-2017 € 566.747,-)

Wonen Wittem heeft aan het WSW een volmacht verstrekt om in voorkomende gevallen direct hypotheek te vestigen op het "ingezette" bezit.

Rente- en kasstroomrisico					
Rente-percentages	€	Renteherziening-periode	€	Resterende looptijd	€
1%-2%	5.311.129	van 1- 3 maanden	527.954	< 1 jaar kortlopend	1.400.000
2%-3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	1.500.000
3%-4%	3.766.160	van 1 tot 5 jaar	284.504	van 5 tot 10 jaar	1.392.273
4%-5%	7.025.590	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	3.423.062
5%-6%	527.953	> 10 jaar	-	van 15 tot 20 jaar	-
>6%	284.504	geen	16.102.877	> 20 jaar	9.200.000
	16.915.335		16.915.335		16.915.335

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Het verloop van deze post is als volgt:	-	125.001

		Het verloop van deze post is als volgt:
		€
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht		119.000
Vermeerderingen / verminderingen		6.001
		125.001
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		-143.567
Afwaarderingen		18.566
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht		-24.567
Vermeerderingen / verminderingen		24.567
Stand per 31 december		-

9. Kortlopende schulden

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	105.807	234.274
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	9.568	23.435
Loonheffing	22.780	21.927
Pensioenen	4.158	4.311
Te betalen vennootschapsbelasting	293.937	447.973
	330.443	497.646

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Overige schulden		
WMO aanpassing	5.118	5.118
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	3.290	2.757
Overige schulden	793	-
	<u>10.781</u>	<u>9.455</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	32.426	37.400
Vooruit ontvangen huur	13.773	9.546
Niet-vervallen rente	357.819	337.872
Nog te betalen stichtingskosten	17.476	-
Nog te verwerken huurontvangsten	-	515
Nog te verrekenen servicekosten	10.655	7.853
Nog te betalen onderhoudskosten	866	48.526
Nog te betalen implementatie software	29.040	-
Overige posten	378	1.929
	<u>462.433</u>	<u>443.641</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.

Verplichtingen nieuwbouw

In het boekjaar is Wonen Wittem een verplichting aangegaan voor het bouwen van 6 woningen te Gulpen (Hoogh Gullepe II) ter grootte van € 1.410.000,-. Ultimo verslagjaar was de restant verplichting € 508.200,-. Tevens is er een verplichting aangegaan voor het bouwen van 4 woningen te Mechelen (Hilleslagerweg). Ultimo verslagjaar was de restant verplichting € 68.896,-.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Wonen Wittem m.b.t. het voor 2019 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 248.000,- waarvan de uitvoering in 2019 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2019, betreffen meerjarige (RGS) contracten voor o.a. groenvoorziening, poetsen algemene ruimten, onderhoud c.v. ketels enz.

Saneringsfonds

Wonen Wittem zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 167.000,- moeten afdragen aan het saneringsfonds woningcorporaties. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

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 (5 medewerkers) is geen uitgebreide berekening gemaakt. In het geval alle jubilea en pensionering bij Wonen Wittem worden gehaald bedraagt de nominale totale gratificatie circa € 20.500,-.

Gebeurtenissen na balansdatum

In 2019 is de overeenkomst met de Gemeente Gulpen-Wittem tot verkoop van de grond aan de Agathastraat te Eys getekend voor een bedrag van € 388.000,-.

Dit bedrag bestaat uit de grondprijs (€ 180.000,-) en een vergoeding voor gemaakte kosten en rentekosten (€ 208.000,-). De vergoeding voor gemaakte kosten zal in het tweede kwartaal van 2019 worden uitbetaald en de rest in de loop van 2019.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

10. Huuropbrengsten

	2018	2017
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.039.292	2.969.478
Onroerende zaken niet zijnde woningen	106.906	104.757
	3.146.198	3.074.235
Huurderving wegens leegstand	-6.354	-10.782
Huurderving wegens oninbaarheid	-4.204	-2.310
	3.135.640	3.061.143
Dotatie/vrijval dubieuze debiteuren	-515	-3.646
	3.135.125	3.057.497

De huurderving bedraagt 0,34% (0,42% in 2017) van de netto-huur.

	2018	2017
	€	€
11. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	146.650	142.993
Te verrekenen met huurders	-10.655	-7.853
	135.995	135.140
Vergoedingsderving wegens leegstand	-137	-491
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-10	-
	135.848	134.649

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

12. Lasten servicecontracten

Huurdersonderhoud	27.239	26.537
Energie en water	50.055	53.673
Schoonmaakkosten	16.573	16.217
Glasverzekering	2.368	3.178
Onderhoud groenvoorziening	26.940	25.377
Overige kosten	10.638	10.826
	133.813	135.808

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.

	2018	2017
	€	€
13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen	232.819	222.142
Toegerekende personeelskosten	287.446	282.329
Overige heffingen	9.893	9.585
Toegerekende Afschrijvingen	15.678	14.695
Toegerekende overige organisatiekosten	226.694	192.945
	<u>772.530</u>	<u>721.696</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	301.592	296.101
Sociale lasten	44.093	41.386
Pensioenlasten	36.879	37.612
	<u>382.563</u>	<u>375.099</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:

	2018	2017
Afdeling wonen	1	1
Afdeling beheer	1	1
Afdeling vastgoed en strategie	1	1
Afdeling financiën	1	1
Overig	1	1
	<u>5</u>	<u>5</u>

	2018	2017
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Warmtemeters	3.268	437
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	15.678	14.695
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>18.946</u>	<u>15.132</u>

Ultimo 2018 resteren geen toekomstige afschrijvingen meer op de warmtemeters.

	2018	2017
	€	€
Overige organisatiekosten		
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	113.517	116.999
Automatiseringskosten	65.741	35.283
Bestuurs- en toezichtskosten	13.326	6.196
Huisvestigingskosten	13.095	13.195
Overige personeelskosten	18.361	12.591
Overige beheerskosten	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotaal beheerskosten	224.040	184.264
Heffingen:		
Belastingen	232.818	222.142
Verzekeringen	6.348	5.542
Contributies	3.544	4.043
Subtotaal heffingen	<u>242.711</u>	<u>231.727</u>
Overige bedrijfslasten:		
Diverse bedrijfslasten	<u>2.655</u>	<u>8.681</u>
Subtotaal overige bedrijfslasten	2.655	8.681
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>469.405</u></u>	<u><u>424.672</u></u>

	2018	2017
	€	€
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten-onderhoud	151.851	118.852
Mutatie-onderhoud	87.357	175.714
Planmatig-onderhoud	174.077	209.662
Duurzaamheid	42.592	292.695
Contractueel onderhoud	66.168	84.052
Projectmatig-onderhoud	-	109.608
Toegerekende personeelskosten	95.117	92.770
	<u>617.162</u>	<u>1.083.353</u>

Het projectmatig onderhoud ad € 231.211,- is geactiveerd.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Erfpacht	2.462	2.462
Verhuurderheffing	335.465	292.945
	<u>337.927</u>	<u>295.407</u>

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardevermindering vastgoedportefeuille in exploitatie	-59.050	-570.817
Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	401.989	166.541
Waardevermindering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	475.015	-1.237.642
	<u>817.954</u>	<u>-1.641.918</u>

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Daeb-vastgoed in exploitatie

Afname marktwaarde	-613.173	-187.398
Toename marktwaarde	2.542.002	1.900.126
Totaal overige waardeveranderingen Daeb-vastgoed in exploitatie	<u>1.928.829</u>	<u>1.712.728</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. Het effect van de schattingswijzing door de overgang van basis-versie naar ful-versie Handboek modelmatig waardering bedraagt € 2,7 miljoen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de waarderingsgrondslagen.

	2018	2017
	€	€
18. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.779	23.437
19. Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten		
STEP subsidie	35.900	-
Toezicht en voorbereiding nieuwbouw	20.339	25.057
Koploper Bijdrage	-	2.695
Overig	1.403	-
	57.642	27.752

In het kader van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) is voor 8 woningen subsidie toegekend voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. De subsidie is na gereedkomen in 2018 uitgetaald.

Accountantshonoraria (zoals opgenomen bij de overige organisatiekosten, in de algemene beheers- en administratiekosten)

Controle van de jaarrekening	43.876	42.350
Controle 2016 meerkosten	-	17.478
Aangifte VPB	4.400	11.583
Fiscale positie	2.300	6.255
	50.576	77.666

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. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Overige waardeveranderingen	-18.566	-20.089
-----------------------------	---------	---------

Dit betreft de waardeverandering op het terugkooprecht van de woning verkocht onder "Slimmer Kopen"

21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente uitgezette middelen	-19	-22
---------------------------	-----	-----

	2018	2017
	€	€
22. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente lening overheid	-202	-414
Rente lening kredietinstellingen	-578.512	-556.561
Kosten (her)financiering	-	-8.157
Overige rentelasten	-192	-
	<u>-578.906</u>	<u>-565.132</u>

23. Belastingen

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

	2018	2017
	€	€
Acute belastingen	-259.752	-447.974
Mutatie latente belastingen	-2.617	-805.552
	<u>-262.369</u>	<u>-1.253.526</u>

De acute belastingen betreffen de acute last over het boekjaar 2018 € 703.669,- en een correctie over het boekjaar 2017 van € 443.917,- a.g.v. een herberekening o.b.v. de actuele wozwaarden.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	3.624.254	492.638
Bijzondere waardeverminderingen	-497.994	3.411.142
Afschrijvingen	-66.219	-57.998
Tijdelijke verschillen	-5.267	-7.974
Overige niet aftrekbare kosten	30.962	632
Onderhoud fiscaal niet te activeren	-231.061	144.947
Fiscaal verliescompensatie	-	-2.191.492
Belastbaar bedrag	<u>2.854.675</u>	<u>1.791.895</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 7,2% (2017: 90,9%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 20% voor de eerste € 200.000,- en 25% over het meerdere. De lage effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de correctie van de acute belastingen over het jaar 2017 a.g.v. de verwerking van de definitieve woz-waarden per 01-01-2018. Deze waren minder gestegen als verwacht.

7 OVERIGE TOELICHTINGEN

Bestuurders en commissarissen

Bezoldigingsmaximum o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Wonen Wittem. Het voor Wonen Wittem toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 87.000,- (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 2018 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden).

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Wonen Wittem concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangsrecht, alle functionarissen in 2018 een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT-grenzen blijven.

Bezoldiging topfunctionarissen

bedragen x € 1	E.A. Peeters		A.A.R. Zinken	
Functiegegevens	Bestuurder-voorzitter		Bestuurder	
	2018	2017	2018	2017
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,28	0,28	0,28	0,28
(fictieve) Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.229	15.741	16.229	15.741
PE-vergoeding			900	360
Belastbare onkostenvergoeding	286	901	455	780
Subtotaal	16.515	16.642	17.583	16.881
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.360	23.520	24.360	23.520
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	16.515	16.642	17.583	16.881
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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.	N.v.t.

De vaste beloning is t.o.v. 2017 verhoogd met 3,1% .

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2018 € 34.098,- (totaal 0,56 fte). Dit is 70% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 48.720,- o.b.v. 0,56 fte.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	F. Warlich		B.E.L. Vluggen	
Functiegegevens	Voorzitter RVC		Secretaris RVC	
	2018	2017	2018	2017
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning	4.360	4.218	3.487	3.378
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.050	12.600	8.700	8.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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.	N.v.t.

bedragen x € 1	H.J.G Slenter		J.M.M.G Janssen	
Functiegegevens	Lid RvC		Lid RvC	
	2018	2017	2018	2017
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning	3.487	3.378	3.487	3.378
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.700	8.400	8.700	8.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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.	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 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 2018 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, 27 juni 2019

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

F. Warlich, Voorzitter

B.E.L. Vluggen, Secretaris

H.J.G. Slenter

J.M.M.G. Janssen

Mechelen, 27 juni 2019

Wonen Witter

Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

1. DAEB en niet-DAEB openingsbalans

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 5 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2018 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2019 gevoegd worden, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.

2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

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

Wonen Wittem

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Wonen Wittem

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 (Wta), 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling op pagina 7 van de jaarrekening.

Hier staat beschreven dat Stichting Wonen Wittem haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het voorgaande boekjaar waardeerde tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 23 en 24. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag
- Overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur 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 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 gerede 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 fouten of fraude 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.

Maastricht Airport, 27 juni 2019

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC