

Wonen Wittem

Jaarverslag 2019

Versie: definitief



INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2019

- Bestuursverslag 2019
- Jaarrekening 2019
- Overige gegevens

Wonen Witter

Bestuursverslag 2019

Inhoud

Voorwoord.....	3
1. BESTUURSVERSLAG.....	4
1.1. Administratieve lastendruk stabiliseert maar investeringscapaciteit sterk onder druk. .	4
1.2. Bepaling marktwaarde volgens full-variant	4
1.3. De marktwaarde en daarvan afgeleide beleidswaarde	5
1.4. Ontwikkeling WSW ratio's.....	9
1.5. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties	10
1.6. Visitatie 2015-2018	12
1.7. Meerjarenbegroting 2020-2029: focus op aandachtsgebieden.....	13
1.8. Verduurzaming	13
1.9. Onze weg “van strategie naar portefeuilleplan naar complexstrategieën”	14
1.10. Projecten	14
1.11. Prestatieafspraken 2020 - 2023	15
1.12. Governancecode woningcorporaties 2015 / 2020.....	15
1.13. Overige beleidsbeslissingen.....	17
2. ORGANISATIE.....	18
2.1. Toegelaten instelling.....	18
2.2. Bestuur.....	18
2.3. Personeel	19
2.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen	19
3. GOVERNANCE	21
3.1. Governance structuur op hoofdlijnen	21
3.2. Governancecode woningcorporaties	21
3.3. Permanente Educatie (PE) Punten	22
3.4. Belanghebbenden	22
3.5. Integriteit en klokkenluidersregeling	23
4. WONINGWET 2015	24
4.1. Werkdomein en passend toewijzen	24
4.2. Vrijstelling scheid en DAEB / niet-DAEB	24
4.3. Werken met nieuwe prestatieafspraken op basis van actuele Lokale Woonvisie.....	24
4.4. Marktwaarde.....	25
4.5. Beleidswaarde	26
5. VASTGOED.....	29
5.1. Woningbezit	29
5.2. Vastgoedsturing.....	29
5.3. Projecten	30
5.4. Woningverbetering	30
5.5. Onderhoud	31
6. WONEN	34

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

Voorwoord

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2019. Net als in voorgaande jaren stond onze kerntaak ook in 2019 centraal: het zorgen voor goede en betaalbare huisvesting voor mensen in (financieel) kwetsbare posities. Alles overziende kijken wij met een goed gevoel terug op 2019. Enerzijds vanwege de bereikte resultaten. Anderzijds omdat wij hierin zijn geslaagd binnen de dynamische omgeving waarin wij opereren en de complexe regelgeving waarmee wij te maken hebben.

Wij kijken echter ook richting de toekomst. Onze vernieuwde strategische visie, de daarop gebaseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2020-2029 bieden een goede basis om onze kerntaak ook in de toekomst met veel energie te kunnen blijven uitvoeren. Tegelijkertijd constateren wij echter ook dat de investeringscapaciteit onder druk staat. Dit terwijl investeringen meer dan ooit aan de orde zijn gelet op het woningtekort en de verduurzamingsopgave. Daarnaast worden wij, nadat het Corona-virus in december 2019 het eerst de kop opstak in China, dit jaar ook wereldwijd geconfronteerd met dit virus. Wat precies de uiteindelijke (economische) gevolgen hiervan zijn, valt ten tijde van schrijven van dit jaarverslag nog niet te overzien. Dat de gevolgen intens zullen zijn, is echter zeker. In dit jaarverslag gaan wij, als onderdeel van ons risicomanagement, nader in op de mogelijke impact voor Wonen Wittern en bijbehorende maatregelen.

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

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

1. BESTUURSVERSLAG

1.1. Administratieve lastendruk stabiliseert maar investeringscapaciteit sterk onder druk.

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

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

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

1.2. Bepaling marktwaarde volgens full-variant



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

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

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

Marktwaardebepaling volgens full-variant bij Wonen Wittem

Overigens blijven in 2019, met betrekking tot de marktwaarde, de volgende regels ongewijzigd van toepassing.

- Waarde mutaties als gevolg van schommelingen in de marktwaarde moeten in het jaarresultaat worden verwerkt als 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Er is geen sprake meer van afschrijvingen op vastgoed in exploitatie.
- Voor de bepaling van de marktwaarde moet het bezit worden ingedeeld in zogenaamde waarderingscomplexen. De indeling in waarderingscomplexen is (met in achtneming van nieuwe complexen) ongewijzigd ten opzichte van het verslagjaar 2018.
- De woningcorporatie moet onder het eigen vermogen een 'herwaarderingsreserve' opnemen voor het verschil tussen boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

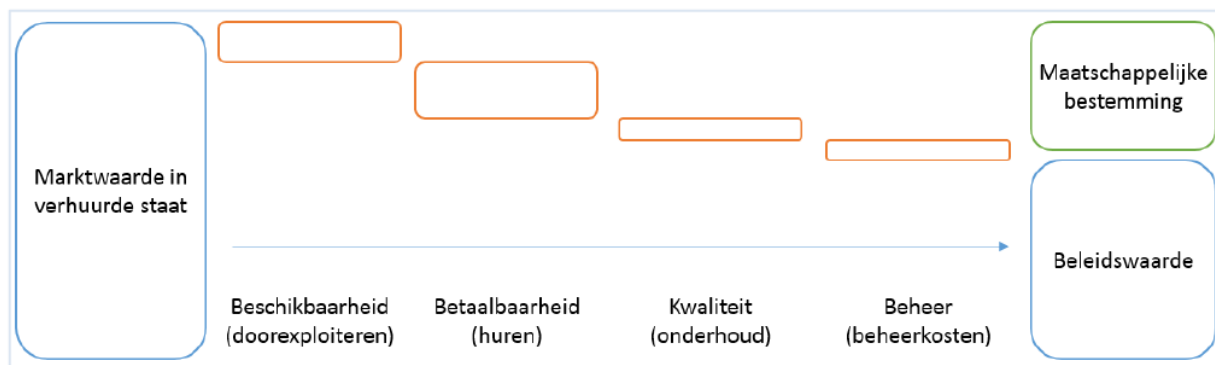
De marktwaarde ultimo 2019 is ten opzichte van ultimo 2018 met 11,6 % gestegen van € 48.835.658 (2018: 455 VHE: € 107.331 per VHE) naar € 54.486.981 (2019: 459 VHE: € 118.708 per VHE). Elders in het jaarverslag geven wij meer inzicht in deze verandering van de marktwaarde en geven wij tevens een (verplichte)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

1.3. De marktwaarde en daarvan afgeleide beleidswaarde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben een nieuw gezamenlijk beoordelingskader ontwikkeld dat met ingang van 1 januari 2019 is ingevoerd. Onderdeel van dit nieuwe beoordelingskader is de introductie van het nieuwe waarde begrip beleidswaarde. De berekende beleidswaarde moet, cf. verplichting in het waarderingshandboek 2019, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2019. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen bij de bepalingen van de beleidswaarde én in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor bepaling van de marktwaarde. Hoewel het nieuwe beoordelingskader pas geldt vanaf 1 januari 2019, gold ook al voor verslagjaar 2018 de verplichting om de beleidswaarde te berekenen en toe te lichten in de jaarrekening.

Conform het waarderingshandboek 2019 kent de berekening van de beleidswaarde als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt vervolgens bepaald door op vier aspecten aanpassingen (aangeduid als afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze vier aspecten zijn als volgt.

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



Van marktwaarde naar beleidswaarde

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

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbeklemming)

De marktwaarde onderkent niet dat Wonen Wittem omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom in beginsel dus kiest voor doorexploitatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat is het daar en tegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexploitatie). Ultimo 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Wittem € 8.895.310 (ultimo 2018: € 11.245.134).

De marktwaarde onderkent ook niet dat Wonen Wittem omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt. Ultimo 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Wittem € 14.787.212 (ultimo 2018: € 7.228.682).

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

- Door Etil uitgevoerde onderzoeken naar de woningmarktkenmerken in de gemeente Gulpen-Witterm. 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-Witterm vastgesteld in 2018.
- Zeer beperkt aandeel (19%) sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Witterm.
- De behoefte aan betaalbare huurwoningen door o.a. de groei van het aantal kleine huishoudens en de woonbehoefte onder jongeren, statushouders en bijzondere doelgroepen.
- Het aantal inschrijvingen op vrijkomende woningen in ons woningbezit.

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

- Onze woningen dienen betaalbaar te zijn voor onze primaire doelgroep, lees de groep met een inkomen tot maximaal € 38.035 (prijspeil 2019).
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 607,46 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 651,03 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2019).

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

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt ‘doorexplotatie bij mutatie’ leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Witterm € 2.746.452 (ultimo 2018: € 2.488.195).

Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning laat de Aedes benchmark 2019 (over 2018) overigens zien dat deze kosten meerjarig (4 jaargemiddelde) bij Wonen Witterm (2018: € 2.283 per vhe) gelijk zijn aan het sectorgemiddelde (2018: € 2.280 per vhe). Deze beide bedragen liggen hoger dan de waardering op marktwaarde bij het scenario “doorexploteren” gemiddeld veronderstelt (2019: € 1.023 tot € 1.624 per MGW en € 1.155 tot € 1.825 per EGW).

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

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

Woningcorporaties kennen veel regelgeving en spelregels die zorgen voor een hoge administratieve lasten druk en veel aanpassingen ten opzichte van het verleden. Dit zorgt voor extra lasten waar de waardering op marktwaarde onvoldoende rekening mee houdt. Abstraherend van dit effect, en dus kijkend naar onze algemene (netto) bedrijfslasten ten opzichte van de corporatiesector, kennen wij relatief hogere netto bedrijfslasten dan het sectorgemiddelde. Ultimo 2019 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 6.154.330 (ultimo 2018: € 7.811.269).

Einde 2015 hebben wij tot maatregelen besloten die de laatste jaren hebben geleid tot diverse (structurele) besparingen op de netto bedrijfslasten. Onderstaand overzicht laat zien dat ten opzichte van 2015 sprake is van een duidelijke vermindering van onze netto bedrijfslasten conform de systematiek van de AEDS benchmark. Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Dit uit zich ook in een zekere mate van stabilisering van de netto bedrijfslasten in de laatste jaren.

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

Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Beleidswaarde ultimo 2019

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

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

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2018-2019

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

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

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

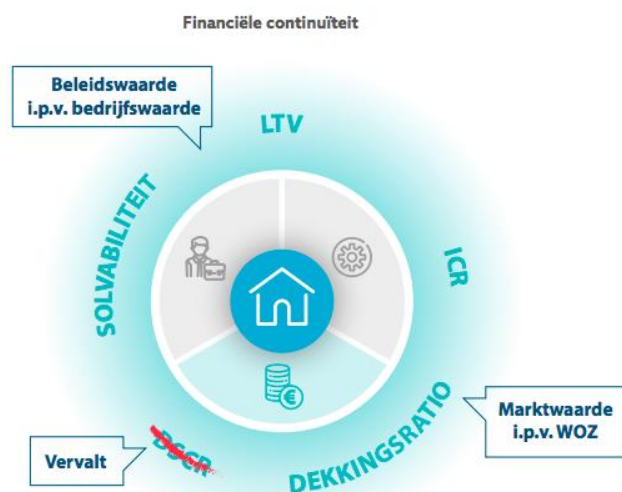
Meerjarenbegroting 2020-2029 is daartoe ook een apart memo opgesteld dat gedeeld is met de controlerende accountant. Elders in het jaarverslag vindt u meer gedetailleerde informatie hoe Wonen Wittem de aangescherpte definities heeft toegepast.

1.4. Ontwikkeling WSW ratio's

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

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

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



Figuur 4: Financiële continuïteit

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

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

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

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

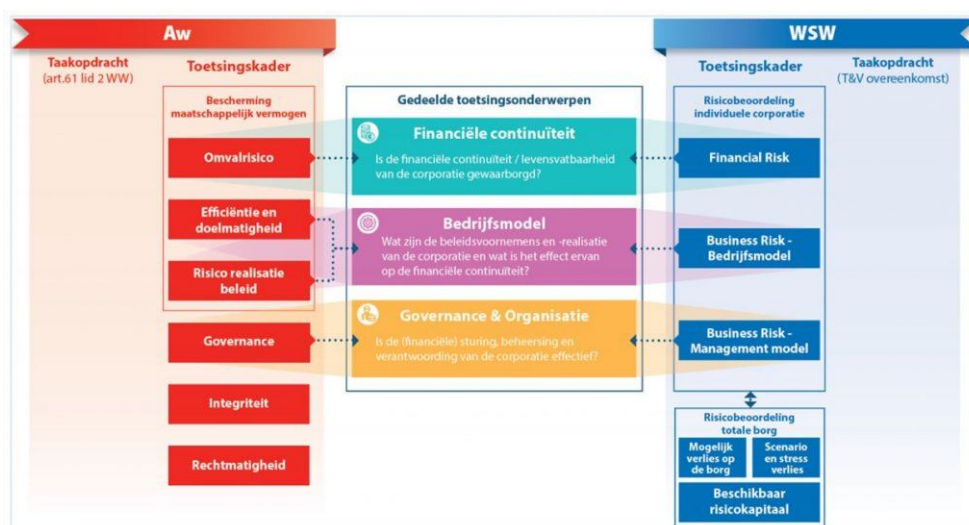
1.5. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties



Inspectie Leefomgeving en Transport
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

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

Onverlet de rol van de Aw als integrale toezichthouder, hebben de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) met ingang van 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader ingevoerd. In dit kader is ook de taakafbakening tussen AW en WSW vastgelegd.



Taken, toetsingskader en gedeelde beoordelingsonderwerpen Aw en WSW

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

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

De meest recente beoordelingsbrief van de Aw betreft de brief over 2019 gedateerd 22 oktober 2019. In deze beoordelingsbrief constateert de Aw dat de in 2019 uitgevoerde basisbeoordeling géén aanleiding geeft om voor Wonen Wittem een verdiepende beoordeling uit te voeren. Tevens constateert de Aw dat Wonen Wittem bij alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader géén verhoogd risico kent. Daarbij zijn door de Aw de onderdelen *Financiële continuïteit*, *Governance* en *Sturing en beheersing organisatie* in ogenschouw genomen.

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

1.6. Visitatie 2015-2018



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

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

Onze maatschappelijke prestaties

Binnen alle onderkende prestatievelden scoort Wonen Wittem boven de gedefinieerde norm van de Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties. Daarbij geeft de visitatiecommissie ons de volgende cijfers.

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

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

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

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

1.7. Meerjarenbegroting 2020-2029: focus op aandachtsgebieden



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

De meerjarenbegroting 2020-2029 voldoet aan alle financiële WSW parameters. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar voorgaande paragraaf 1.4. Daarbij kent de meerjarenbegroting ruimte voor het aantrekken van additionele (WSW) geborgde financiering terwijl vanuit de operationele kasstromen ook financieringsruimte is gecreëerd. Daarbij dient even wel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en ook Wonen Wittem, nog een omvangrijke opdracht hebben in het kader van het verduurzamen van het woningbezit. De hiermee gepaard gaande investeringen moeten voor het overgrote deel nog worden ingerekend in de meerjarenbegroting.

1.8. Verduurzaming



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

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

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

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

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



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

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

Vanaf 2017 werkt Wonen Wittem met concrete strategieën op complexniveau, die zijn afgeleid van de wensportefeuille. Daartoe zijn per complex factsheets opgesteld, waarbij op basis van ‘harde’ complexkenmerken, marktgegevens en onderkende potentiële risico’s voor elk complex, een te volgen exploitatiestrategie is bepaald variërend van ‘renderen’ en ‘consolideren’ tot ‘versterken’ en ‘terugtrekken/transformeren’. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft in 2019 een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2020-2029. Meer gedetailleerde informatie over ons strategisch plan, de wensportefeuille én de complexstrategieën vindt u in hoofdstuk 6.

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

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

1.10. Projecten

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

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

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

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

1.11. Prestatieafspraken 2020 - 2023



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

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

1.12. Governancecode woningcorporaties 2015 / 2020



In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting ("de nieuwe woningwet") is vastgelegd waaraan de corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan. De Governancecode woningcorporaties 2015, die per 1 mei 2015 is ingegaan, is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. In het najaar van 2019 is door AEDES en de VTW de Governancecode geactualiseerd en vastgelegd als Governancecode woningcorporaties 2020.

Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht zich aan de code te houden. Wonen Wittem onderschrijft (ook als Lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties 2015/2020 en past deze ook integraal toe.

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

Risicomanagement / WSW risicobeoordeling

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

- principe 5 van de Governancecode woningcorporaties 2015 / 2020 (bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten);
- het WSW beoordelingsmodel (4 financial risks en 24 business risks vragen);
- de RJ-400 (110.a: meer uitgebreide risicoparagraaf vereist).

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

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

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

In 2018 zijn beheersmaatregelen benoemd bij ieder toprisico die Wonen Wittem heeft onderkend. Daarnaast zijn in 2018 op basis van het CORA dienst- en procesmodel de kritische bedrijfsprocessen van Wonen Wittem in beeld gebracht. De benoemde toprisico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn nog steeds actueel.

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

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

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

- Dagelijks (klachten) onderhoud: operationeel vanaf 2018,
- Schilderwerk als onderdeel van het planmatig onderhoud: operationeel vanaf 2018
- Installaties als onderdeel van contractueel onderhoud: operationeel vanaf 2019.

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

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

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

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

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

1.13. Overige beleidsbeslissingen

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

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

Tot slot

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

Het Bestuur,

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

2. ORGANISATIE

2.1. Toegelaten instelling

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

2.2. Bestuur

De stichting wordt bestuurd door een Bestuur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. Het Bestuur vergadert in die hoedanigheid wekelijks. Net als voorgaande jaren heeft het Bestuur ook in 2019 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

Naam (geboortejaar)	Functie in Bestuur	Aftredend	Beroep	Relevante nevenfuncties
Ir. E.A. Peeters (1961)	Bestuurder – Voorzitter Laatste herbenoeming: 1 januari 2019 1e benoeming Bestuur: 28 juni 1995 1e benoeming Voorzitter: 16 maart 2005	01-01-2023	Ex-consultant / manager financiële dienstverlener	-
A.A.R. Zinken (1969)	Bestuurder Laatste herbenoeming: 1 januari 2020 1e benoeming Bestuur: 1 maart 2012 1e benoeming secretaris: 1 april 2012	01-01-2024	Vestigingsmanager woningmakelaardij	Penningmeester van Vereniging Ons Limburg (onbezoldigd)

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2019

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

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

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

E.A. Peeters (voorzitter)

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

A.A.R. Zinken (plaatsvervangend voorzitter)

- Woondiensten
- Vastgoed- en assetmanagement
- Interne Organisatie

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

De vaste honorering van het Bestuur bedroeg in 2019 € 16.618 (2018: € 16.229) per persoon, bruto per jaar (exclusief gratificaties, onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

2.3. Personeel

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

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

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2019

2.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen

Aedes

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

Domaas

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

Regionale klachtencommissie samenwerkende corporaties Mergelland

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

Platform van Limburgse Woningcorporaties (PLW)

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

3. GOVERNANCE

3.1. Governance structuur op hoofdlijnen

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

De governancestructuur van Wonen Wittem is in 2019 op hoofdlijnen als volgt:

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

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

3.2. Governancecode woningcorporaties

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

Checklist Governancecode woningcorporaties

In 2019 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de integrale onderschrijving van de Governancecode door Wonen Wittem.

Zelfevaluatie RvC en Bestuur

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

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie met de bestuurder en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC heeft intern plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2019. Daarnaast heeft ook het Bestuur in 2019 het eigen functioneren geëvalueerd.

3.3. Permanente Educatie (PE) Punten

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

Als “kleine corporatie” komt Wonen Wittem in aanmerking voor de verlichte PE-plicht. Dit betekent dat de individuele bestuursleden van Wonen Wittem, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in drie jaar dienen te behalen. Voor Wonen Wittem betekent dit feitelijk dat elke bestuurder vanaf januari 2018 tot 1 januari 2021 minimaal 54 PE-punten moet hebben behaald. Aan deze PE-plicht is ultimo 2019 als volgt invulling gegeven.

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

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf januari 2018

3.4. Belanghebbenden

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

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

Uiteraard heeft ook periodiek overleg plaatsgevonden met de gemeente Gulpen-Wittem. Onderwerpen van gesprek waren onder andere: de nieuwe prestatieafspraken 2020-2023 (ondertekend op 2 december 2019) en ons uitgebrachte bod voor 2019 in dat kader, de lopende en toekomstige projecten, alsmede de taakstelling en huisvesting van statushouders.

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

3.5. Integriteit en klokkenluidersregeling

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

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

4. WONINGWET 2015

4.1. Werkdomein en passend toewijzen



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

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 38.035 (prijsspeil 2019). Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

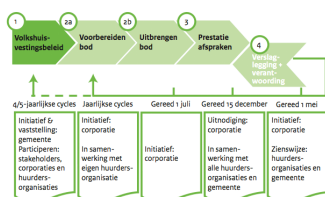
Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2019: € 720,42). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben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

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

4.2. Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB

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

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



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

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

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

4.4. Marktwaaarde

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

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

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door een sterk gestegen WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2018) en de daarmee samenhangende (sterke) leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille (6,9% in 2018 en 6,4% in 2019). Dit heeft alles te maken met het feit dat de huizenprijzen, net als in 2018, ook in 2019 sterk zijn gestegen. Behalve door de lage hypotheekrente wordt dit ook veroorzaakt doordat zowel in koop- als huurmarkt de vraag naar (betaalbare) woningen het aanbod (sterk) overtreft.

Daarnaast wordt een kleiner deel van de autonome groei veroorzaakt door:

- lagere kosten van instandhoudingsonderhoud in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. 2018;
- een (per saldo) toename van de kastromen uit huren (ten gevolge van hogere toekomstige huurstijgingen en hogere markthuren in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. het waarderingshandboek 2018);
- veranderingen in de gehanteerde mutatiegraden (vrijheidsgraad) t.o.v. 2018 waarbij hogere mutatiegraden verhogend werken voor de marktwaaarde en lagere mutatiegraden verlagend;
- overige parameteraanpassingen in het waarderingshandboek 2019 t.o.v. 2018.

Wonen Wittern	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaaarde ultimo 2018	€ 47.484.472	€ 1.351.185	€ 48.835.657
Mutaties bezit:			
- Nieuwbouw	€ 1.892.778	-	€ 1.892.778 (+3,9%)
Autonoom	€ 3.776.851	-/- € 18.305	€ 3.758.546 (+7,7%)
Marktwaaarde ultimo 2019	€ 53.154.101	€ 1.332.880	€ 54.486.981 (+11,6%)

Verloop van de marktwaaarde in 2019

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 2019.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

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

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

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

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

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

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2019 versus ultimo 2018

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

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

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

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

Verklaring verschillende afslagen op de marktwaarde in 2019 en 2018

5. VASTGOED

5.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2019 in totaal 459 sociale huurwoningen in haar bezit (ultimo 2018: 449). Deze woningen liggen alle in de gemeente Gulpen-Wittem en zijn verspreid over de kerkdorpen Gulpen, Mechelen, Eys, Epen, Partij, Nijswiller, Wahlwiller en Slenaken. Daarnaast zijn er ultimo 2019 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG/MOG).

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

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

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

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

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

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

5.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In 2019 hebben wij ons strategisch plan geactualiseerd en, met een horizon tot 2024, opnieuw vastgesteld (Strategisch Plan “Toekomstbestendig”). Daarnaast hebben wij in 2019 ook kritisch gekeken naar onze vigerende wensportefeuille 2016-2026, waarbij een aanpassing heeft plaatsgevonden van de door ons gewenste huurprijssegmentering. In het verlengde van al deze aanpassingen zijn in 2019 tot slot de complexstrategieën en factsheets op complexniveau geactualiseerd. Het doel van deze complexstrategieën is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden, zijn onder andere verkoop, aankoop, nieuwbouw, sloop en verbetering alsmede bijstelling van de streefhuur per woning.

5.3. Projecten

10 nieuwe huurwoningen in exploitatie genomen

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

In ontwikkeling: 6 sociale huurappartementen Koningin Julianastraat te Gulpen

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

Pendile-terrein / 2 seniorenwoningen In der Bend te Eys

Met betrekking tot de twee projecten Pendile en In der Bend te Eys is tijdens de raadsvergadering van 30 november 2018 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem unaniem gekozen voor het aankopen van het Pendile-terrein door de gemeente. Daaraan gekoppeld is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 2 seniorenwoningen gelegen aan In der Bend te Eys. Begin 2019 is de verkoopovereenkomst met de gemeente ondertekend. De afwikkeling van de verkoop van het Pendile-terrein heeft langer geduurd dan gepland. Dit is veroorzaakt doordat het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de 2 senioren woningen in Eys lang duurde en randvoorwaarde was voor verkoop van het Pendile terrein. Met het verkrijgen van de omgevingsvergunning op 14 januari 2020 voor deze woningen, heeft op 5 februari 2020, ook de formele overdracht van het Pendile terrein naar de gemeente plaatsgevonden.

5.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

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

Door bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

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

Woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) kunnen aanpassingen in woningen worden uitgevoerd. Ook worden, in overleg met de gemeente Gulpen-Wittem en indien mogelijk, vrijgekomen, aangepaste woningen wederom verhuurd aan woningzoekenden die een aangepaste woning nodig hebben. Hiervoor wordt uitgegaan van een indicatie van instanties, die namens de Gemeente bepalen welke voorzieningen in het kader van de WMO getroffen moeten worden. In 2019 zijn in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén aanpassingen uitgevoerd.

5.5. Onderhoud

5.5.1. Algemeen

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

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

Onderhoudskosten 2019

* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van te activeren onderhoud (€ 121.000), servicekosten (€ 49.000).

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

Klachtenonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 138.000 voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen €156.000. Deze overschrijding is grotendeels toe te wijzen aan een te laag begroot bedrag. Hierin is abusievelijk geen rekening gehouden met hogere (coördinatie) kosten ten gevolge van RGS. Daarnaast zijn de kosten begroot op basis van gemiddelden. In werkelijkheid kan het aantal klachten en de daaraan verbonden kosten per jaar van dit gemiddelde afwijken.

Mutatieonderhoud

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

Onderhoudscontracten

Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud en afhandeling van storingen. Denk hierbij aan de RGS contracten met betrekking tot schilderwerk en installaties alsmede onderhoud aan liften, deurdrangers en dakgoten. In de begroting was een bedrag van € 199.000 voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 180.000 en liggen iets lager dan begroot. Dit komt grotendeels door iets lagere kosten dan begroot en deels door het niet uitvoeren van onderhoud o.a. schoonmaakwerkzaamheden aan zonnepanelen.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)

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

Projectmatig onderhoud

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

5.5.2. Verduurzaming



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

In 2019 zijn met betrekking tot verduurzaming van het woningbezit de nieuwe stappen gezet.

Op de eerste plaats was het zaak het bestaande duurzaamheidsbeleid te actualiseren. We hebben in 2019 een nieuwe integrale visie op duurzaamheid opgezet met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“.

De eindbestemming van onze nieuwe duurzaamheidsreis naar 2050 is helder: “Wonen Wittem realiseert haar duurzaamheidsdoelen voor goed en betaalbaar wonen, met zo min mogelijk belasting van het milieu”. Een eenvoudige zin met flink wat gevolgen. Want onze manier van leven en werken zit vol negatieve effecten op het milieu. Daarom speelt duurzaamheid een belangrijke rol bij alle afwegingen en keuzes die we zullen maken bij wonen, bouwen, beheren én werken. Dit zijn dan ook de vier focuspunten binnen de nieuwe duurzaamheidsvisie.

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

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

In het jaar 2019 heeft de focus gelegen op de toekomstvisie van verduurzaming in de brede zin. Dit omdat we onze beperkt beschikbare gelden slechts één keer kunnen inzetten en dit zo efficiënt als mogelijk willen doen.

De voor 2019 geplande jaarlijkse energetische maatregelen op basis van onze huidige 10 jaars energiekalender 2015 – 2025, met een totaalbedrag van ruim € 1,1 miljoen (prijsspeil 2019) opgenomen in financiële meerjarenbegroting 2020-2029, zijn niet ten uitvoer gebracht. Dit geldt ook voor de het jaar 2020, welk jaar we zien als echt tussenjaar. In dit verband zijn we in reeds eind 2019 gestart met grootschalig onderzoek om per complex grondig inzichtelijk te maken welke verduurzamingsmaatregelen exact benodigd zijn en welke financiële impact dit zou hebben. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gereed in de 2^e helft van 2020.

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

5.5.3. *Huurdersonderhoudsabonnement*

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

6. WONEN

6.1. Aedes benchmark 2018 resultaten



Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Als kleine corporatie die dicht bij de huurder staat, hechten wij zeer veel waarde aan een goed huurdersoordeel. Wij zijn dan ook blij dat Wonen Wittem bij de Aedes benchmark 2019 een A-score kent voor het prestatieveld Huurdersoordeel. Daarbij scoort Wonen Wittem op alle beschouwde oordelen ruimschoots boven het corporatiegemiddelde.

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

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

De benchmark laat verder zien dat wij bij het prestatieveld “Bedrijfslasten”, net als in de voorgaande jaren, iets hogere lasten per verhuureenheid kennen dan het gemiddelde van alle corporaties in Nederland. In de afgelopen jaren heeft Wonen Wittem diverse maatregelen doorgevoerd welke hebben geleid tot (forse) besparingen op de netto beïnvloedbare bedrijfslasten. Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het verder kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Dit uit zich ook in een zekere mate van stabilisering van de netto bedrijfslasten op dit moment. De beoordeling op dit prestatieveld is met een score “C” gelijk aan het resultaat van de Aedes benchmark 2018.

6.2. Leefbaarheid: “Bijdragen aan zorg en ontmoeting”

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

6.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

Na een kortstondige onderbreking in 2018, is met ingang van 2019 het MDO-overleg weer opgestart. In het Multi Disciplinair Overleg worden doorgaans problemen besproken die veroorzaakt worden door:

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

In 2019 zijn 2 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest.

6.4. Hennepconvenant

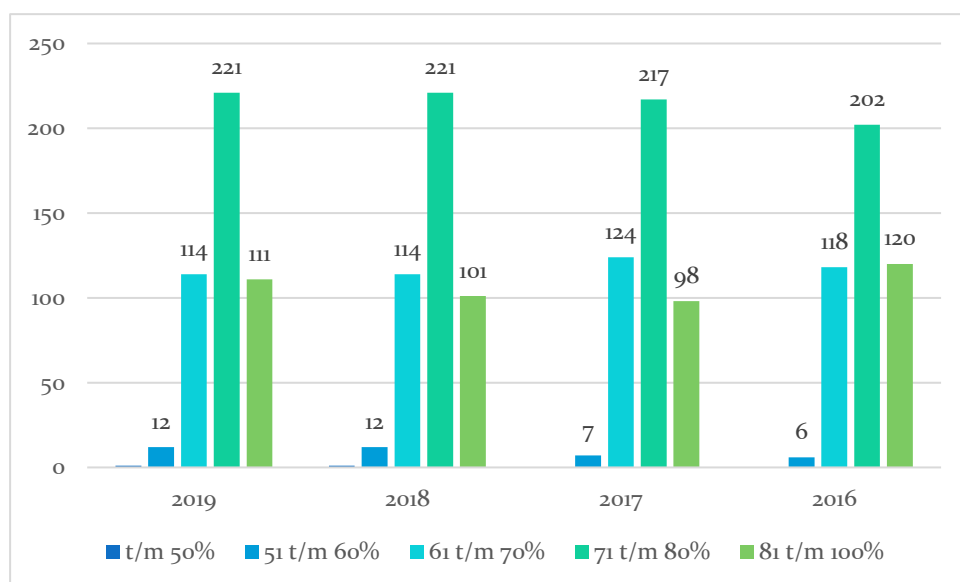
Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2019 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2019 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepteelt gehad.

6.5. Huurprijsbeleid

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

Huurstijging

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



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

6.6. Mutaties en verhuringen

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

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

Verhuringen 2015-2019

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

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

Overzicht toewijzingen 2019

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

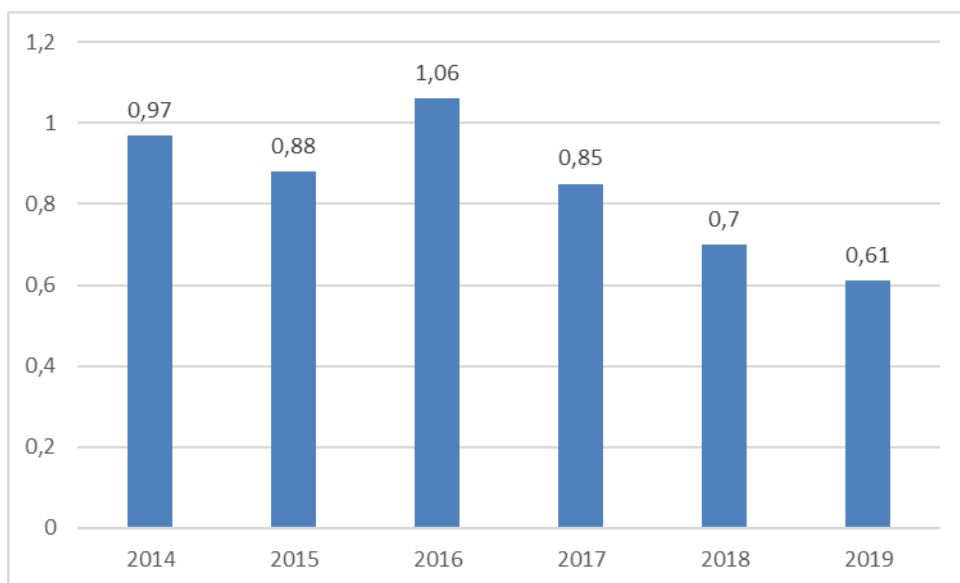
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

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

Overzicht verhuringen 2019

Huurachterstand, -betaling en incasso

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



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

Het incassobeleid is erop gericht om de achterstand in een zo vroeg mogelijk stadium bij de huurders onder de aandacht te brengen. Als norm voor de huurachterstand hanteert Wonen Wittem 1% als percentage van de bruto jaarhuur. In 2019 bedroeg de huurachterstand 0,61%.

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2019

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

Statushouders

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

6.7. Leegstand

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

6.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich abonneren op de Woonbrief, waardoor zij automatisch een bericht ontvangen van vrijkomende woningen. Per 31 december 2019 zijn 850 mensen (2018: 793) ingeschreven voor de Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale huis-aan-huis bladen om ons woningaanbod te publiceren.

7. BEWONERSPARTICIPATIE

7.1. Huurdersvereniging

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

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

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

7.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2019 is één zaak betreffende de huurprijs en de staat van het onderhoud aangekaart bij de huurcommissie. De huurcommissie heeft het verzoek inzake het verlagen van de huurprijs nog niet in behandeling genomen.

Regionale Klachtencommissie Samenwerkende corporaties Mergelland

Conform de Governancecode brengt het Bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten bij de corporatie. Het Bestuur heeft in de RvC-vergadering van 20 mei 2019 verslag uitgebracht over 2019. In 2019 is aangaande Wonen Wittem géén klacht ingediend bij de Regionale Klachtencommissie.

Coulanceregeling

In 2019 is de coulanceregeling niet toegepast.

8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

8.1. Inleiding

De raad van commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden in 2019.

8.2. Bestuur en toezicht

8.2.1. Toezicht en toetsing

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

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

Legitimatie

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

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

8.2.2. Governance

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

Governancecode Woningcorporaties

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

8.3. Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019

8.3.1. Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de stichting en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Begin 2016 is het nieuwe plan voor de periode 2016-2019, met de titel “Wonen met lokale kracht”, besproken met de RvC en goedgekeurd door de RvC. Jaarlijks worden op basis van het strategisch plan concrete doelstellingen geformuleerd voor het bestuur. In de 2^e helft van 2019 heeft de RvC het strategisch plan “Toekomstbestendig 2020-2023” goedgekeurd. Daarnaast laat de RvC zich via de kwartaalrapportages en de vergaderingen met het bestuur informeren over de voortgang van deze doelstellingen. Verder heeft de Raad in 2019 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjaren huurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

8.3.2. Toezicht op financiële en operationele prestaties

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

De RvC heeft eind 2019 de financiële meerjarenbegroting 2019-2028 en de begroting 2020 goedgekeurd. In deze begrotingen zijn financiële en operationele doelstellingen opgenomen. De RvC wordt via de kwartaalrapportages en de uitgebreide bespreking daarvan in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de voortgang van deze doelstellingen. Op deze manier krijgt de RvC een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke uitdagingen ze geconfronteerd wordt.

8.3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Visitatie

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

Klachtenbehandeling

Het bestuur brengt aan de RvC verslag uit over de klachten die zijn ingediend bij de externe klachtencommissie en over de aard en opvolging van deze klachten. In 2019 zijn geen klachten ingediend.

8.3.4. Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Witterm. In 2019 heeft de RvC kennisgemaakt met de nieuwe wethouder in Gulpen-Witterm, de heer Houben. Ook vanuit de gemeente wordt de wens uitgesproken om tweemaal per jaar bij te praten. De RvC heeft met het bestuur het bod in het kader van de prestatieafspraken besproken. Het bod is tot stand gekomen in goed overleg met de huurdersvereniging en ligt grotendeels in lijn met het bod van afgelopen jaar. Het concept van de lokale visie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Witterm 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 Witterm. In dit profiel worden de financiële en bedrijfsrisico's geadresseerd. In 2019 heeft het bestuur de vastgestelde toprisico's verder uitgewerkt en met de RvC besproken. Verder heeft de RvC in 2019 in een separaat overleg met de externe accountant overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico's van de stichting. De RvC is na bespreking van de risico's met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's, en daarop stuurde.

8.3.6. Toezicht op verbindingen

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

8.3.7. Opdrachtgeverschap externe accountant

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

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

8.4. Werkgeversrol

8.4.1. Werkgeversrol voor bestuur

Structuur, profielen bestuurders en benoeming

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

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Met ingang van 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht. In de nieuwe situatie bevat de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten. Aan het begin van het jaar stellen de RvC en de bestuurders gezamenlijk de key doelstellingen vast, die worden afgeleid van de strategische doelstellingen van de stichting. Halverwege het jaar vindt een voortgangsgesprek plaats (een “mid year” gesprek), gevolgd door een functioneringsgesprek na afloop van het jaar. Deze gesprekken worden door 2 leden van de RvC gevoerd met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2019 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2019. De formele eindevaluatie heeft in februari 2020 plaatsgevonden.

Beloningskader en beloning

De Raad van Commissarissen van Wonen Witterm stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast. Daarbij worden de Governancecode Woningcorporaties en de vigerende wettelijke kaders (de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ‘WNT’ en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting) gevolgd. De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De vaste beloning van de bestuursleden bedraagt in 2019 € 16.618 per persoon (exclusief gratificaties, onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

8.4.2. *Organisatiecultuur en integriteit*

Wonen Witterm 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 2019 de revue passeerden betroffen onder meer de ontwikkelingen rondom het project Pendile te Eys, het BB gebouw te Gulpen, de (on)mogelijkheden van de duurzaamheidsopgave, ontwikkelingen in de werkorganisatie en de opdracht om de bedrijfslasten terug te dringen. In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's.

8.6. Over de Raad van Commissarissen

8.6.1. Samenstelling

Profielschetsen

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

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

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

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

Samenstelling & rooster van aftreden

In 2019 bestond de Raad uit de volgende personen.

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

8.6.2. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2019 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. In 2019 zijn geen mogelijke tegenstrijdige belangen aan de orde geweest. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Wonen Wittem. Er is derhalve gewaarborgd dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Aanspreekbaarheid

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

Meldingsplicht

Er is in 2019 geen aanleiding geweest voor de RvC of de commissarissen om een (dreigende) probleemsituatie te melden bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Informatievoorziening

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

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

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks de kwaliteit van zijn eigen functioneren en eens per twee jaar met ondersteuning van een externe adviseur. In het laatste kwartaal van 2019 vond de zelfevaluatie plaats. In deze evaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de educatiebehoefte, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur van de stichting. Verder is de opvolging van de verbeterpunten uit voorgaande zelfevaluaties besproken. In 2020 zal wederom een evaluatieronde plaatsvinden, met extern adviseur.

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

Permanente educatie

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

8.6.3. Bezoldiging

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

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de RvC te waarborgen. De RvC van Wonen Wittem onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) wordt voorgeschreven.

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

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

8.6.4. Vergaderingen

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

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

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

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

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

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

Overleg met overige stakeholders

De RvC heeft zich door het bestuur laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders, waaronder de gemeente Gulpen-Wittem. De Raad acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren en heeft in 2019 zelf een gesprek met de nieuwe wethouder gevoerd.

8.7. Tot slot

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

9. FINANCIËN

9.1. Algemeen

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

9.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2019 is € 3.922.000 positief.

Resultaat versus begroting 2019

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

Verklaring verschillen:

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

9.3. Ontwikkeling vermogenspositie

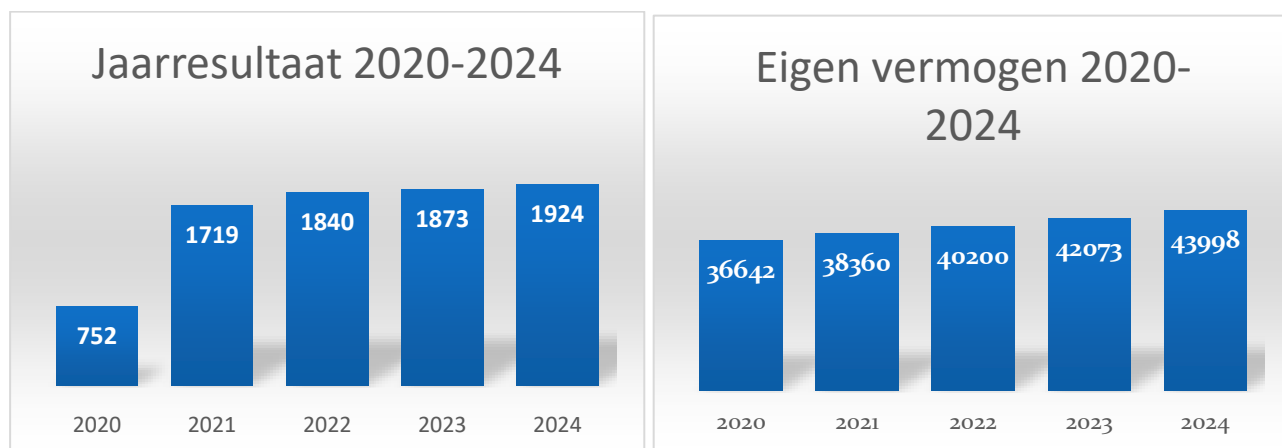
Het Eigen Vermogen ultimo 2019 bedraagt € 38 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittern was in het verslagjaar 67,3% (in 2018 65,6%).

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

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

9.4 Financiële continuïteit

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

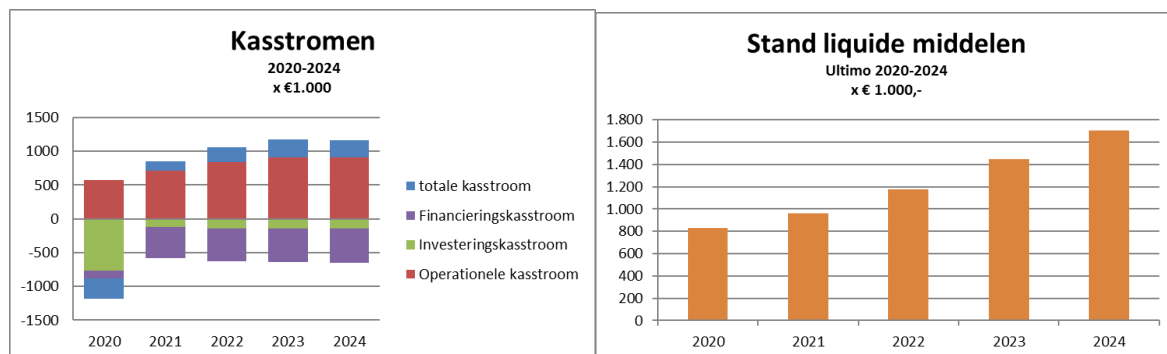


In de financiële meerjarenprognose 2020-2024 is rekening gehouden met de volgende zaken:

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

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

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



9.4. Treasury

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

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

Afwegingskader rente- en herfinancieringsrisico's leningportefeuille

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

Leningenportefeuille

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

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

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

De huidige leningen hebben de volgende kenmerken:

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

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

Borgingsplafond

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

Het borgingsplafond bedroeg ultimo 2019 € 17.595.000,- (cf. brief WSW 26 juni 2019).

10. RISICOMANAGEMENT

10.1. Planning en Control

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

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

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

10.2. Strategische, tactische en operationele risico's

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 is in 2019 het duurzaamheidsbeleid herzien met als uitgangspunt een CO2-neutraal woningbezit in 2050.

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

Lokale Woonvisie

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

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

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

WSW ratio's en kasstromen in meerjarenperspectief

Bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt altijd gekeken of gedurende de planperiode wordt voldaan aan de vereiste WSW ratio's alsmede noodzakelijke kasstromen (inclusief het door Wonen Wittem bepaalde minimum liquiditeitssaldo van € 300.000). Uit paragraaf 10.3 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2020-2029 voldoen aan de vier WSW ratio's. Tevens is gewaarborgd dat er op enig moment altijd voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

Daarnaast kent de meerjarenbegroting 2020-2029 ruimte voor het aantrekken van additionele (WSW) geborgde financiering terwijl vanuit de operationele kasstromen ook financieringsruimte is gecreëerd. Daarbij dient even wel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en ook Wonen Wittem, nog een omvangrijke opdracht hebben in het kader van het verduurzamen van het woningbezit. De hiermee gepaard gaande investeringen moeten voor het overgrote deel nog worden ingerekend in de meerjarenbegroting.

Scenarioberekeningen in financieel perspectief

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

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

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

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2020-2029 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

1. Rentepercentage +1%;
2. Investerings +15% (renovatie Mesweg/Duckweilerweg);
3. Duurzaamheid (€ 300.000 per jaar in de periode 2021 t/m 2030);
4. Combinatie van 1, 2 en 3.

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

- A. Liquide middelen (is ondergrens van minimaal € 300.000 gewaarborgd?).
- B. Financiële ratio's WSW op basis van de normen 2019 (zie paragraaf 10.3: risicobeoordeling WSW).
- C. Nieuwe leningen (zijn geplande nieuwe leningen nog steeds geborgd aan te trekken?).

De uitkomst van voorgaande risicobeoordeling is dat wij in alle scenario's 1 tot en met 4 geplande investeringen kunnen blijven doen. Met inachtneming van de WSW normen is er tevens ruimte aanwezig voor doen van extra investeringen met bijbehorende extra WSW geborgde leningen. Natuurlijk zullen wij al de risico's uiteraard jaarlijks monitoren en, indien noodzakelijk, onze (financiële) planning hierop aanpassen.

	A	B	C
B			
1			
2			
3			
4			

Risico: laag

Risico: middel

Risico: hoog

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

Tactische risico's

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

Investeringsrisico's

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

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

Treasury-risico's

In het reglement financieel beleid en beheer van Wonen Wittem wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. De doelstellingen van dit reglement zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit van Wonen Wittem. Daarnaast zijn in het treasury statuut van Wonen Wittem beleid, doelstellingen en regels vastgelegd voor financieringen, beleggen, renterisicobeheer, liquiditeitenbeheer, financiële logistiek en (inrichting van) de treasury organisatie. In het algemeen hanteert Wonen Wittem een zeer risico-avers treasurybeleid. Ultimo 2019 bezitten wij geen derivaten.

Deelnemingen

Wonen Witterm heeft een verbindingsstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat wij hanteren bij het aangaan en beheersen van verbindingen. Wonen Witterm heeft ultimo 2019 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 2020-2029 weergegeven.

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Impact Corona-virus

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

1. De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
2. De waardering van het vastgoed (inclusief beleidswaarde), mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie.
3. Incourante debiteuren cq. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.
4. Het risico dat een groot deel van het personeel (ook bij RGS-partners) uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties tot stilstand komen.
5. Uitstel/vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2019 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2019 met de daarbij behorende bijlagen zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de geldende voorschriften van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Het Bestuur,

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

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

Wonen Witter

Jaarrekening 2019

INHOUDSOPGAVE

1. Balans per 31 december 2019.....	1
2. Winst- en Verliesrekening over 2019.....	3
3. Kasstroomoverzicht 2019.....	4
4. Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.....	6
5. Toelichting op de balans per 31 december 2019.....	19
6. Toelichting op de Winst- en Verliesrekening over 2019.....	36

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(na resultaatbestemming)

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		54.486.982	48.835.657
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		217.134	1.666.088
		<u>54.704.116</u>	<u>50.501.745</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		103.647	121.115
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		-	-623
		<u>54.807.763</u>	<u>50.622.237</u>
Vlottende activa			
Vorderingen	(4)		
Huurdebiteuren		27.633	31.138
Belastingen en premies sociale verzekeringen		19.683	-
Overige vorderingen		20.260	97
Overlopende activa		11.107	14.391
		<u>78.683</u>	<u>45.626</u>
Liquide middelen	(5)	1.523.772	1.161.102
		<u>56.410.218</u>	<u>51.828.965</u>

		31 december 2019	31 december 2018
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		25.808.879	22.304.545
Overige reserves		12.116.589	11.699.620
		<u>37.925.468</u>	<u>34.004.165</u>
Langlopende schulden	(7)	17.594.858	16.915.335
Kortlopende schulden	(8)		
Schulden aan leveranciers		375.041	105.808
Belastingen en premies sociale verzekeringen		60.710	330.443
Overige schulden		13.061	10.781
Overlopende passiva		441.080	462.433
		<u>889.892</u>	<u>909.465</u>
		<u>56.410.218</u>	<u>51.828.965</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(9)	3.267.362	3.135.125
Opbrengsten servicecontracten	(10)	133.974	135.848
Lasten servicecontracten	(11)	-138.380	-133.813
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12)	-767.636	-772.530
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-686.134	-617.162
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-313.883	-337.927
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		1.495.303	1.409.541
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(15)	-178.871	817.954
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	3.504.334	1.928.829
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(17)	-	7.779
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.325.463	2.754.562
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	(18)	46.678	57.642
Bedrijfsresultaat		4.867.444	4.221.745
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(19)	-	-18.566
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(20)	10	-19
Rentelasten en soortgelijke kosten	(21)	-578.054	-578.906
Financiële baten en lasten		-578.044	-597.491
Resultaat voor belastingen		4.289.400	3.624.254
Belastingen	(22)	-368.097	-262.369
Resultaat na belastingen		3.921.303	3.361.885

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

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.

	2019		2018	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huren	3.232.350		3.117.274	
Vergoedingen	148.879		145.023	
Overige Bedrijfsontvangsten	48.312		1.403	
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	10		146	
Saldo ingaande kasstromen		3.429.551		3.263.846
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Lonen	-297.929		-301.592	
Sociale lasten	-30.538		-46.622	
Pensioenen	-34.331		-36.879	
Onderhoudsuitgaven	-555.555		-575.329	
Overige Bedrijfsuitgaven	-572.867		-571.763	
Betaalde interest	-592.575		-558.566	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2.514		-29.497	
Verhuurdersheffing	-308.907		-305.968	
Vennootschapsbelasting	-682.339		-413.788	
Saldo uitgaande kasstromen		-3.080.017		-2.842.466
Kasstroom uit operationele activiteiten		349.534		421.380
transporteren		349.534		421.380

	2019		2018	
	€	€	€	€
Transport		349.534		421.380
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande Kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-535.919		-2.337.224	
Woningverbetering huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-109.467		-236.777	
Aankoop, woon- en nietwoongelegenheden	-		-143.567	
Overige investeringen	-21.000		-	
Verwerking van vastgoedbeleggingen		-666.386		-2.717.568
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-666.386		-2.717.568
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering Ingaande Kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		2.500.000		2.600.000
Financiering Uitgaande Kasstromen				
Aflossing geborgde Leningen		-1.820.477		-414.814
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		679.523		2.185.186
Mutatie liquide middelen		362.671		-111.002
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.161.102		1.272.104	
Liquide middelen per 31 december	1.523.772		1.161.102	
		362.670		-111.002
		362.670		-111.002

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. 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.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de corporatie 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 de full versie volgens het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 inclusief de bijbehorende taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde. 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.

Scheiding daeb / niet daeb

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2019, Winst- en verliesrekening DAEB over 2019 en kasstroomoverzicht DAEB over 2019. Wonen Wittem heeft geen Niet-DAEB bezit, derhalve zijn de overzichten van het Niet-DAEB bezit niet opgenomen in de jaarrekening.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen (1)

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een initiële huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 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 initiële huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Ultimo 2019 had Wonen Wittem geen niet-DAEB in bezit in exploitatie. Dit was ultimo 2018 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 2019 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.

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Wonen Wittem heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
Onderhoudsnorm	€ 1.728,-	€ 1.509,-
Beheerlasten	€ 1.440,-	€ 1.611,-

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

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 (7)

Leningen

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

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

Kortlopende schulden (8)

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

GRONDSLAGEN VOOR HET BEPALEN VAN HET RESULTAAT

Huuropbrengsten (9)

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2019 bedroeg dit maximumpercentage:

4,1% (inflatie + 2,5%) voor huishoudens met een inkomen tot en met € 42.436,-

5,6% (inflatie + 4%) voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436,-

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten (10+11)

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten (12)

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

- 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 2019 (en 2018) 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 2019 113,1% (ultimo 2018 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). 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 125,3% is er wel sprake van een reservetekort. Zolang er een reservetekort is zal SPW jaarlijks een herstelplan indienen 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 (13)

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen voor het boekjaar 2020 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (15-17)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Opbrengsten overige activiteiten (18)

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

Financiële Baten en Lasten (19-21)

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

Belastingen (22)

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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 2019 en het fiscale resultaat 2019 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 conform het vigerend treasury statuut niet toegepast.

Liquiditeitsrisico

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

- Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Wonen Wittem zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.
- Tevens wordt rekening gehouden met een vereiste minimale liquiditeitsbuffer van € 300.000,-.
- Daarnaast wordt er gestuurd op de WSW parameters welke cashflow gerelateerd zijn.
- De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille en de liquiditeitspositie worden 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 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	29.146.279	27.445.986
Cumulatieve herwaarderingen	22.304.545	20.375.717
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.615.167	-2.677.791
Stand per 1 januari	<u>48.835.657</u>	<u>45.143.912</u>
Mutaties		
Investerings - oplevering nieuwbouw	2.374.008	1.325.514
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	110.593	231.212
Herwaarderingen	3.504.335	1.928.828
Afschrijvingen	-	-3.268
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	104.928	333.151
Overboekingen waardevermindering nieuwbouw	-442.539	-267.259
Overboekingen vanaf verkopen onder voorwaarden	-	143.567
Totaal mutaties 2019	<u>5.651.325</u>	<u>3.691.745</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.630.880	29.146.279
Cumulatieve herwaarderingen	25.808.880	22.304.545
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.952.778	-2.615.167
	<u>54.486.982</u>	<u>48.835.657</u>

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 25.808.880,-. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

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

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

Leegwaarde (stijging)

Voor 2018 is gekozen voor een leegwaardestijging van 6,9% i.p.v. de in het handboek vermelde 7,7% en voor 2019 6,4% i.p.v. 7,5%. Dit is conform door het CBS en Kadaster vrijgegeven percentage voor Limburg.

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

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Wonen Wittem heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 51 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende drie indelingscriteria en bijbehorende waarden bepaald:

Locatie (Kern)	Type	Bouwjaar
Nijswiller	Tussen- / hoekwoning	1921 - 1930
Wahlwiller	Trappenhuis- / portiekflat	1931 - 1940
Slenaken	2 onder 1 kap woning	1951 - 1960
Mechelen	Etagewoning	1961 - 1970
Partij		1971 - 1980
Epen		1981 - 1990
Gulpen		1991 - 2000
Eys		2001 - 2001
		2011 - 2019

Wonen Wittem heeft per 31 december 2019, 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 2019
Woongelegenheden	459
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	8,11%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,79%
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.

Wonen Wittem te Mechelen

Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
woongelegenheden					
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,40%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €)					
EGW	451-820				
MGW	405-694				
Achterstallig onderhoud per VHE (in €)					
EGW	0				
MGW	0				
Beheerskosten per VHE (in €)					
EGW	447				
MGW	439				
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2019 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2018)					
Gemeente Gulpen-Wittem	0,167%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,09%				
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ*		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie					
- zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	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	€ 531 per te splitsen eenheid				
Technische splitsingskosten	0				
Verkoopkosten	1,4% van de leegwaarde				
Overdrachtskosten	3% van de berekende waarde				
* 2024 - 2036 0,538% 2037 e.v. 0,537%					
Parameters	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud:					
BOG	€ 5,6 per m2 BVO exclusief BTW				
MOG	€ 6,80 per m2 BVO exclusief BTW				
ZOG	€ 9,00 per m2 BVO exclusief BTW				
Mutatieonderhoud:					
BOG	€ 9,40 per m2 BVO exclusief BTW				
MOG/ZOG	€ 11,40 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 2019 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2018)					
Gemeente Gulpen-Wittem	0,167%				
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				

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 € 1.728,- per vhe o.b.v. de 15-jaarsonderhoudsbegroting van Wonen Wittem.
- 4 Beheer
De beheerskosten uit de DCF-berekening bij de marktwaarde zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Wonen Wittem hanteert hierbij de norm van € 1.440,- per v.h.e. o.b.v. van de financiële meerjarenbegroting van Wonen Wittem.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 21,9 miljoen (€ 20,4 miljoen per 31-12-2018).

	DAEB vastgoed in exploitatie 2019	DAEB vastgoed in exploitatie 2018
	€	€
Marktwaaarde per 31 december	54.486.982	48.835.658
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-8.895.310	-11.245.134
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-14.787.212	-7.228.682
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Wittem	-2.746.452	-2.488.195
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-6.154.330	-7.417.366
Totaal aanpassingen	-32.583.304	-28.379.377
Beleidswaarde per 31 december	21.903.678	20.456.281

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	119.000	2.576.740	1.652.906
Cumulatieve herwaarderingen	-	7.000	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-910.652	-915.607
Herrekenende stand per 1 januari	-	126.000	1.666.088	737.299
Mutaties				
Investerings	-	-	766.314	2.249.348
Herwaarderingen	-	7.779	-	-
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	-	-	-283.799	-262.304
Overboekingen waardevermindering nieuwbouw	-	-	442.539	267.259
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB- vastgoed in exploitatie	-	-133.779	-2.374.008	-1.325.514
Totaal mutaties 2019	-	-126.000	-1.448.954	928.789
Boekwaarde per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-	-14.779	969.046	2.576.740
Cumulatieve herwaarderingen	-	14.779	-	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-	-751.912	-910.652
	-	-	217.134	1.666.088

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het bedrag € 217.134,- betreft een drietal projecten te weten:

- "Pendile "te Eys: € 180.000,-
- 6 woningen Kon. Julianastraat Gulpen € 3.270,-
- projecten in onderzoek € 33.864,-

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

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	438.487	399.678
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-317.372	-301.695
Herrekenende stand per 1 januari	<u>121.115</u>	<u>97.983</u>
Mutaties		
Investerings	2.333	38.810
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-908	-
Afschrijving desinvesteringen	908	-
Afschrijvingen	-19.801	-15.678
Totaal mutaties 2019	<u>-17.468</u>	<u>23.132</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	439.912	438.488
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-336.265	-317.373
	<u>103.647</u>	<u>121.115</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 (3)

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering leningen o/g	-	-623

	2019	2018
	€	€
Latente belastingvordering leningen o/g		
Stand per 1 januari	-623	1.994
Waardeverminderingen	623	-2.617
Stand per 31 december	-	-623

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.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	20.796	25.404
Vertrokken huurders	16.387	15.283
	<u>37.183</u>	<u>40.687</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-9.550	-9.549
	<u>27.633</u>	<u>31.138</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,61% (ultimo vorig boekjaar: 0,70%) van de bruto jaarhuur.

	2019	2018
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	9.550	9.035
Dotatie	-	4.183
Onttrekking	-	-3.669
Stand per 31 december	<u>9.550</u>	<u>9.549</u>

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>19.683</u>	<u>-</u>
Overige vorderingen		
Vorderingen inzake oplevering nieuwbouw	19.950	-
Overige vorderingen	310	97
	<u>20.260</u>	<u>97</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rekeningen	<u>11.107</u>	<u>14.391</u>

5. Liquide middelen (5)

Rabobank	1.523.724	1.160.526
Kas	<u>48</u>	<u>576</u>
	<u>1.523.772</u>	<u>1.161.102</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

	2019	2018
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	11.699.620	10.266.564
Resultaat boekjaar	3.921.303	3.361.885
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-3.504.334	-1.928.829
Stand per 31 december	<u>12.116.589</u>	<u>11.699.620</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van positief € 3.921.303,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van positief € 3.921.303,- dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 416.969,- gerealiseerd resultaat en € 3.504.334,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

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 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 15-05-2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	22.304.545	20.375.717
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.504.334	2.542.002
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-	-613.174
Stand per 31 december	<u>25.808.879</u>	<u>22.304.545</u>

Voorzieningen

	2019	2018
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructurerings		
Stand per 1 januari	-	737.319
Dotatie/vrijval	-597.417	-475.015
Onttrekking	597.417	-262.304
Stand per 31 december	-	-

De dotatie en onttrekking van de voorziening betreft de onrendabele investering van het project Julianastraat 21 te Gulpen en is op basis van taxaties vastgesteld.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€

7. Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	17.594.858	16.915.335
------------------------------	------------	------------

Leningen overheid

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

Leningen kredietinstellingen

Stand per 1 januari	16.915.335	14.720.718
Nieuwe leningen	2.500.000	2.600.000
Aflossing	-1.820.477	-405.383
Stand per 31 december	17.594.858	16.915.335

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,93% (2018: 3,50%).
Het aflossing bestanddeel van komend boekjaar bedraagt € 1.945.000,-.

Marktwaarde

De marktwaarde per 31-12-2019 van de Leningen bedraagt € 22.444.000,- (31-12-2018 € 20.745.000,-).

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 € 17.594.858,- 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 2019 heeft Wonen Wittem een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 677.402,- (31-12-2018 € 651.240,-)

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

Rente- en kasstroomrisico's ultimo 2019

Rente-percentages	€	Renteherziening-periode	€	Resterende looptijd	€
1%-2%	7.700.488	van 1- 3 maanden	491.140	< 1 jaar kortlopend	-
2%-3%	-	van 6 maanden tot 1 jaar	-	van 1 tot 5 jaar	1.500.000
3%-4%	3.748.211	van 1 tot 5 jaar	268.970	van 5 tot 10 jaar	1.234.267
4%-5%	5.386.049	van 5 tot 10 jaar	-	van 10 tot 15 jaar	3.160.591
5%-6%	491.139	> 10 jaar	-	van 15 tot 20 jaar	1.000.000
>6%	268.970	geen	16.834.748	> 20 jaar	10.700.000
	17.594.858		17.594.858		17.594.858

8. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>375.041</u>	<u>105.808</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	21.641	9.568
Loonheffing	30.497	22.780
Pensioenen	8.572	4.158
Te betalen vennootschapsbelasting	-	293.937
	<u>60.710</u>	<u>330.443</u>
Overige schulden		
WMO aanpassing	5.118	5.118
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	5.394	3.290
Overige schulden	969	793
	<u>13.061</u>	<u>10.781</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	42.440	32.426
Vooruit ontvangen huur	11.652	13.773
Niet-vervallen rente	343.300	357.819
Nog te betalen stichtingskosten	28.919	17.476
Nog te verrekenen servicekosten	14.404	10.655
Nog te betalen onderhoudskosten	-	866
Nog te betalen implementatie software	-	29.040
Overige posten	365	378
	<u>441.080</u>	<u>462.433</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 (Julianastraat 21) ter grootte van € 1.121.000,- . Ultimo verslagjaar was de restant verplichting € 884.000,-.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Wonen Wittem m.b.t. het voor 2020 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 358.873,- waarvan de uitvoering in 2020 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2020, 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 € 171.000,- 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 (4 medewerkers) is geen uitgebreide berekening gemaakt. In het geval alle jubilea en pensionering bij Wonen Wittem worden gehaald bedraagt de nominale totale gratificatie circa € 34.000,-.

Voorwaardelijke rechten

Vergoeding transitievergoeding.

In 2019 is afscheid genomen van een langdurig zieke medewerker. Als onderdeel van de daartoe afgesloten vaststellingsovereenkomst is aan deze medewerker ook een transitievergoeding toegekend. Deze transitievergoeding kan volgens geldende regelgeving voor 100% vanaf april 2020 worden gedeclareerd bij het UWV en wordt dus (nagenoeg zeker) geheel vergoed aan Wonen Wittem.

Gebeurtenissen na balansdatum

Verkoop Pendile-terrein te Eys

In 2019 is de overeenkomst met de gemeente Gulpen-Wittem getekend die voorziet in verkoop aan de gemeente van het Pendile-terrein te Eys voor een totaal bedrag van € 388.000,-. Dit bedrag bestaat uit een schadevergoeding voor gemaakte kosten (€ 208.000) dat in mei 2019 is ontvangen en de grondprijs (€ 180.000 k.k.) die in februari 2020 is ontvangen als onderdeel van de notariële grondoverdracht aan de gemeente.

Corona-virus

Na balansdatum, in maart 2020, is ook Nederland getroffen door het “Corona-virus” Covid-19. Inmiddels is sprake van een wereldwijde pandemie. Wat precies de uiteindelijke (economische) gevolgen hiervan zijn, valt ten tijde van schrijven van dit jaarverslag nog niet te overzien. Op dit moment is het nog niet mogelijk om een allesomvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Wonen Wittem. Wonen Wittem volgt op bestuurlijk en management niveau op gepaste frequentie de ontwikkelingen en neemt indien nodig maatregelen om mogelijke risico's te mitigeren. Kijkend naar Wonen Wittem verwachten wij dat de gevolgen met betrekking tot de financiering, de huuropbrengsten, de marktwaarde en als afgeleide daarvan de beleidswaarde en nieuwbouw activiteiten vooralsnog beperkt zullen zijn. Daarnaast lijkt vooralsnog ook de organisatorische impact beperkt. Derhalve zal deze coronacrisis, en bijbehorende maatregelen, voor zover wij nu kunnen inschatten, geen of slechts beperkte invloed hebben op de going concern uitgangspunten op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

9. Huuropbrengsten

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.161.279	3.039.292
Onroerende zaken niet zijnde woningen	113.172	106.906
Netto huur	3.274.451	3.146.198
Huurderving wegens leegstand	-6.185	-6.354
Huurderving wegens oninbaarheid	-904	-4.204
Dotatie/vrijval dubieuze huurdebiteuren	-	-515
	<u>3.267.362</u>	<u>3.135.125</u>

De huurderving bedraagt 0,21% (0,34% in 2018) van de netto-huur.

10. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	148.879	146.650
Te verrekenen met huurders	-14.404	-10.655
	<u>134.475</u>	<u>135.995</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	-501	-137
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-	-10
	<u>133.974</u>	<u>135.848</u>

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

11. Lasten servicecontracten

Huurdersonderhoud	30.109	27.239
Energie en water	48.029	50.055
Schoonmaakkosten	17.718	16.573
Glasverzekering	2.657	2.368
Onderhoud groenvoorziening	27.158	26.940
Overige kosten	12.709	10.638
	<u>138.380</u>	<u>133.813</u>

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

	2019	2018
	€	€
12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen	238.964	232.819
Toegerekende personeelskosten	279.604	287.446
Overige heffingen	9.447	9.893
Toegerekende Afschrijvingen	19.801	15.678
Toegerekende overige organisatiekosten	219.820	226.694
	<u>767.636</u>	<u>772.530</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	299.811	301.592
Sociale lasten	41.612	44.093
Pensioenlasten	34.331	36.879
	<u>375.754</u>	<u>382.564</u>

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

Personeelsleden

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

	2019	2018
Afdeling Wonen	1	1
Afdeling Vastgoed en strategie	1	1
Afdeling Beheer	1	1
Afdeling Financiën	1	1
Overig		1
	<u>4</u>	<u>5</u>

	2019	2018
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Warmtemeters	-	3.268
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>19.801</u>	<u>15.678</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u><u>19.801</u></u>	<u><u>18.946</u></u>
Overige organisatiekosten	€	€
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	129.841	113.517
Automatiseringskosten	58.914	65.741
Bestuurs- en toezichtskosten	8.565	13.326
Huisvestigingskosten	14.435	13.095
Overige personeelskosten	6.724	18.361
Overige beheerskosten	<u>-</u>	<u>-</u>
Subtotaal beheerskosten	218.480	224.040
Heffingen:		
Belastingen	238.963	232.818
Verzekeringen	5.922	6.348
Contributies	<u>3.524</u>	<u>3.544</u>
Subtotaal heffingen	248.410	242.711
Overige bedrijfslasten:		
Diverse bedrijfslasten	<u>1.341</u>	<u>2.655</u>
Subtotaal overige bedrijfslasten	1.341	2.655
Totaal overige organisatiekosten	<u><u>468.230</u></u>	<u><u>469.405</u></u>

	2019	2018
	€	€
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten-onderhoud	156.033	151.851
Mutatie-onderhoud	70.998	87.357
Planmatig-onderhoud	165.022	174.077
Duurzaamheid	-	42.592
Contractueel onderhoud	179.349	66.168
Projectmatig-onderhoud	18.582	-
Toegerekende personeelskosten	96.150	95.117
	<u>686.134</u>	<u>617.162</u>
Het resterend projectmatig onderhoud ad € 109.467,- is geactiveerd.		
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	2.462	2.462
Verhuurderheffing	311.421	335.465
	<u>313.883</u>	<u>337.927</u>
15. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoedportefeuille in exploitatie	-252.329	-59.050
Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	357.257	401.989
Waardevermindering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-283.799	475.015
	<u>-178.871</u>	<u>817.954</u>
16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Daeb-vastgoed in exploitatie		
Afname marktwaarde	-	-613.173
Toename marktwaarde	3.504.334	2.542.002
Totaal overige waardeveranderingen Daeb-vastgoed in exploitatie	<u>3.504.334</u>	<u>1.928.829</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.

	2019	2018
	€	€
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	7.779
18. Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten		
STEP subsidie	45.600	35.900
Toezicht en voorbereiding nieuwbouw	-	20.339
Overig	1.078	1.403
	46.678	57.642
Het bedrag van € 45.600 in 2019 betreft STEP subsidie voor energiebesparende maatregelen.		
Accountantshonoraria (zoals opgenomen bij de overige organisatiekosten, in de algemene beheers- en administratiekosten)		
Andere niet-controlediensten	44.151	43.876
Aangifte VPB	8.483	4.400
Fiscale positie	4.600	2.300
	57.234	50.576
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.		
19. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Overige waardeveranderingen	-	-18.566
20. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente uitgezette middelen	10	-19
21. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente lening overheid	-	-202
Rente lening kredietinstellingen	-578.057	-578.512
Overige rentelasten	3	-192
	-578.054	-578.906

22. Belastingen

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

	2019	2018
	€	€
Acute belastingen lopend jaar	-552.189	-703.668
Mutatie latente belastingen	623	-2.617
corr. acute belastingen voorgaande jaren	176.820	443.916
Betalingskorting	6.649	-
	<u>-368.097</u>	<u>-262.369</u>

De acute belastingen betreffen de acute last over het boekjaar 2019 € 552.189,- en een correctie over het boekjaar 2018 van € 176.820,- a.g.v. een herberekening o.b.v. de actuele wozwaarden.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	4.289.400	3.624.254
Bijzondere waardeverminderingen	-1.896.096	-497.994
Afschrijvingen	-63.984	-66.219
Tijdelijke verschillen	-	-5.267
Overige niet aftrekbare kosten/ Kleinschaligheidsaftrek	472	30.962
Onderhoud fiscaal niet te activeren	-110.593	-231.061
Toegerekende rentelasten aan nieuwbouw	37.556	-
Belastbaar bedrag	<u>2.256.755</u>	<u>2.854.675</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belasting bate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 12,5% (2018: 7,2%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 19% voor de eerste € 200.000,- en 25% over het meerdere.

1 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 2019 € 91.000,- (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 2019 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden).

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Wonen Wittem Wonen concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangs- recht, alle functionarissen in 2019 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	
	2019	2018	2019	2018
Aanvang en einde functievervulling in verslagjaar	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	17.970	16.229	17.970	16.229
PE-vergoeding			570	900
Belastbare onkostenvergoeding	481	286	357	455
Subtotaal	18.451	16.515	18.897	17.583
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.480	24.360	25.480	24.360
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	18.451	16.515	18.897	17.583
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. 2018 verhoogd met 2,4% .

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2019 € 37.348,- (totaal 0,56 fte). Dit is 73% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 50.960,- o.b.v. 0,56 fte.

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	H.J.G. Slenter		J.M.M.G. Janssen	
Functiegegevens	Lid RvC/Voorzitter RvC (vanaf 01-07)		Lid RvC	
	2019	2018	2019	2018
Aanvang en einde functievervulling in verslagjaar	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning	4.007	3.487	3.561	3.487
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.375	8.700	9.100	8.700
-/- 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	F. Warlich		B.E.L. Vluggen	
Functiegegevens	Voorzitter RVC		Secretaris RVC	
	2019	2018	2019	2018
Aanvang en einde functievervulling in verslagjaar	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning	2.226	4.360	1.781	3.487
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	6.825	13.050	4.550	8.700
-/- 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	M. Knops
Functiegegevens	Secretaris RVC
	2019
Aanvang en einde functievervulling in verslagjaar	01/07 - 31/12
Bezoldiging	
Beloning	1.781
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.550
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 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 2019 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, 25 juni 2020

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

H.J.G Slenter, Voorzitter

M. Knops, Secretaris

J.M.M.G. Janssen

Mechelen, 25 juni 2020

Wonen Witter

Overige gegevens

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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

2 Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring

Wonen Witter

Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Wonen Wittem

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst-en-verliesrekening over 2019.
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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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, 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.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van het coronavirus

Het coronavirus heeft ook invloed op Stichting Wonen Wittem. In de toelichting op pagina 35 in de jaarrekening heeft het management de huidige impact van deze gebeurtenissen en omstandigheden toegelicht. Ook geven zij aan dat het op dit moment voor hen niet mogelijk is om een allesomvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Stichting Wonen Wittem.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 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:

- Het 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 36 en 36a 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 artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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, de Regeling Controleprotocol WNT, 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 gerede 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, 25 juni 2020

Deloitte Accountants B.V.

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