

Wonen Witterm

Jaarverslag 2021

Versie: definitief





INHOUDSOPGAVE JAARVERSLAG 2021

- Bestuursverslag 2021
- Jaarrekening 2021
- Overige gegevens



Wonen Wittem

Bestuursverslag 2021

Inhoud	
Voorwoord	3
1. ORGANISATIE.....	4
1.1. <i>Toegelaten instelling</i>	4
1.2. <i>Bestuur</i>	4
1.3. <i>Personeel</i>	5
1.4. <i>Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen</i>	5
2. GOVERNANCE.....	7
2.1. <i>Governance structuur op hoofdlijnen</i>	7
2.2. <i>Governancecode woningcorporaties</i>	7
2.3. <i>Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties</i>	8
2.4. <i>Permanente Educatie (PE) Punten</i>	9
2.5. <i>Belanghebbenden</i>	9
2.6. <i>Integriteit en klokkenluidersregeling</i>	10
3. WONINGWET 2015.....	11
3.1. <i>Werkdomein en passend toewijzen</i>	11
3.2. <i>Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB</i>	11
3.3. <i>Woonbod en prestatieafspraken</i>	11
3.4. <i>Marktwaaarde</i>	12
3.5. <i>Beleidswaarde</i>	14
4. VASTGOED	19
4.1. <i>Woningbezit</i>	19
4.2. <i>Vastgoedsturing</i>	19
4.3. <i>Projecten</i>	20
4.4. <i>Woningverbetering</i>	20
4.5. <i>Onderhoud</i>	21
5. WONEN.....	26
5.1. <i>Resultaten Aedes benchmark 2020</i>	26
5.2. <i>Leefbaarheid: “bijdragen aan zorg en ontmoeting”</i>	26
5.3. <i>Multi Disciplinair Overleg (MDO)</i>	26
5.4. <i>Hennepconvenant</i>	27
5.5. <i>Huurprijsbeleid</i>	27
5.6. <i>Mutaties en verhuringen</i>	29
5.7. <i>Leegstand</i>	31
5.8. <i>Toewijzing van woningen</i>	31
6. BEWONERSPARTICIPATIE	32
6.1. <i>Huurdersvereniging</i>	32
6.2. <i>Geschillen</i>	32
7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	33
7.1 <i>Inleiding</i>	33

7.2	<i>Bestuur en toezicht</i>	33
7.3	<i>Governance</i>	34
7.4	<i>Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2021</i>	34
7.5	<i>Werkgeversrol</i>	36
7.6	<i>Klankbordfunctie</i>	37
7.7	<i>Over de Raad van Commissarissen</i>	37
7.8	<i>Tot slot</i>	41
8.	FINANCIËN	42
8.1.	<i>Algemeen</i>	42
8.2.	<i>Jaarresultaat</i>	42
8.3.	<i>Ontwikkeling vermogenspositie</i>	43
8.4	<i>Financiële continuïteit</i>	43
8.5	<i>Treasury</i>	46
9.	RISICOMANAGEMENT	48
9.1.	<i>Planning en Control</i>	49
9.2.	<i>Strategische, tactische en operationele risico's</i>	49
9.3.	<i>WSW risicobeoordeling</i>	51
10.	VERKLARING BESTUUR	53

Voorwoord

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

In dit jaarverslag kijken wij met u terug op 2021. Een jaar gekenmerkt door de nog steeds voortdurende Corona-pandemie maar ook een jaar waarin wij in juli werden geconfronteerd met een watersnoodramp met impact voor onze huurders en onze organisatie. Alles overziende kijken wij echter met een goed gevoel terug op 2021. Enerzijds vanwege de bereikte resultaten. Anderzijds omdat wij hierin zijn geslaagd binnen de dynamische omgeving waarin wij opereren, de complexe regelgeving waarmee wij te maken hebben en, last but not least, de specifieke omstandigheden waarmee wij in 2021 te maken hebben gehad.

Wij kijken echter ook richting de toekomst. Ons strategische plan “toekomstbestendig”, de daarop gebaseerde portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2022-2031 bieden een goede basis om onze kerntaak ook in de toekomst met veel energie te kunnen blijven uitvoeren. Tegelijkertijd constateren wij echter ook dat de investeringscapaciteit onder druk staat. Dit terwijl investeringen meer dan ooit aan de orde zijn gelet op het woningtekort en de verduurzamingsopgave. Belangrijke oorzaken zijn de fors stijgende exploitatiekosten (lees onderhouds- en beheerlasten), verhuurdersheffing, bouwkosten en vennootschapsbelasting in combinatie met een (verplicht) gematigd huurbeleid. Al met al is duidelijk, dat zonder additionele middelen, woningcorporaties (inclusief Wonen Wittem) noodzakelijkerwijs en continu (wellicht pijnlijke) keuzes moeten maken in de driehoek Betaalbaarheid - Beschikbaarheid - Kwaliteit van het woningbezit. Goed nieuws in dat kader is wel dat de verhuurdersheffing in 2022 is verlaagd en vanaf 2023 zelfs komt te vervallen.

Het jaar 2021 stond, zoals eerder aangegeven, nog altijd in het licht van de Corona-pandemie maar werd ook gekenmerkt door de wateroverlast van 14 Juli 2021 welke ook ons trof. In het vorige jaarverslag hebben wij de (financiële) impact van de corona-pandemie op Wonen Wittem als (zeer) beperkt geschat. Dat betekende dat wij geen materiële onzekerheid inzake de continuïteit van Wonen Wittem hierdoor onderkenden. De resultaten over 2020 en 2021 kennende en onverlet de grote maatschappelijke impact die de corona-pandemie heeft (gehad), is deze inschatting nog steeds van toepassing. De impact van de wateroverlast wordt in dit bestuursverslag niet alleen financieel maar ook anderszins nader toegelicht.

Gedetailleerde informatie over datgene in 2021 bij Wonen Wittem verder is bereikt en gebeurde, vindt u in het navolgende jaarverslag. Wij wensen u veel leesplezier toe.

Ir. E.A. Peeters
Bestuurder – Voorzitter

A.A.R. Zinken
Bestuurder

1. ORGANISATIE

1.1. Toegelaten instelling

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

1.2. Bestuur

De stichting wordt bestuurd door een Bestuur onder toezicht van een Raad van Commissarissen. Het Bestuur vergadert in die hoedanigheid wekelijks. Net als voorgaande jaren heeft het Bestuur, rekening houdend met de covid-19 maatregelen, ook in 2021 elk kwartaal formeel overleg gevoerd met het personeel.

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

Samenstelling Bestuur Wonen Wittem ultimo 2021

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

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

Uitgaande van deze uitgangspunten is de concrete taakverdeling als volgt.

E.A. Peeters (voorzitter)

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

A.A.R. Zinken (plaatsvervangend voorzitter)

- Woondiensten
- Vastgoed- en assetmanagement
- Interne Organisatie

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

De vaste honorering van het Bestuur bedroeg in 2021 € 17.802 (2020: € 17.150) per persoon, bruto per jaar (exclusief gratificaties, onkostenvergoedingen en vergoedingen voor permanente educatie). Meer informatie over de beloning, ook in relatie tot de WNT, vindt u in de financiële jaarrekening.

1.3. Personeel

In 2021 bestond de vaste personele bezetting uit 4 medewerkers (3,78 FTE). In verband met het vertrek van de vorige manager bedrijfsvoering naar elders, is per 1 februari 2021 een nieuwe manager bedrijfsvoering in dienst getreden. Hierdoor was het aantal personeelsleden (FTE) in de maand januari 2021 beperkt tot 3 (2,78).

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

Personeelsformatie Wonen Wittem ultimo 2021

1.4. Samenwerkingsverbanden, lidmaatschappen en deelnemingen

Aedes

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

Domaas

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

Regionale klachtencommissie samenwerkende corporaties Mergelland

Wonen Wittem is deelnemer aan de Regionale Klachtencommissie voor de woningcorporaties Krijtland Wonen, Vanhier Wonen en Wonen Wittem. Het doel van de commissie is huurders c.q. hun vertegenwoordigende organisaties, in de gelegenheid te stellen klachten in te dienen over zaken waarbij zij belang hebben. Bovendien draagt dit bij aan de verbetering en optimalisering van het functioneren van de corporatie. Een reglement met regels over samenstelling en werkwijze van de commissie is in gezamenlijk verband opgesteld. Namens Wonen Wittem participeert een vertegenwoordiger namens het Bestuur in de klachtencommissie en namens onze huurders een lid van de huurdersvereniging. In 2021 is door de deelnemende corporaties, in lijn met het Aedes model klachtenreglement voor klachtencommissies, een nieuw reglement opgesteld. Vanaf 1 november 2021 wordt gebruik gemaakt van dit nieuwe reglement van de Regionale Klachtencommissie. Uiteraard is dit nieuwe reglement (inclusief bijbehorende formulieren en te volgen procedure) ook te vinden op onze website.

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. In 2021 hebben geen overleggen plaatsgevonden.

CorpoConnect Limburg

Sinds november 2021 neemt Wonen Wittem deel aan CorpoConnect Limburg. CorpoConnect Limburg wordt gevormd door 19 woningcorporaties in Limburg die de samenwerking zoeken op de thema's duurzame inzetbaarheid, arbeidsmobiliteit en vitaliteit. Dat doen we in samenwerking met FLOW. CorpoConnect ondersteunt onze medewerkers om actief aan de slag te gaan met hun talentontwikkeling. Dit geschiedt middels het faciliteren van doorlopende opleidingstools leren en ontwikkelen, een academy aanbod en het individueel ontwikkel spreekuur voor medewerkers. Op deze manier wordt samen werk gemaakt van ieders talent!

2. GOVERNANCE

2.1. Governance structuur op hoofdlijnen

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

De governancestructuur van Wonen Wittem is in 2021 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 portefeuillevdeling.
- De Raad van Commissarissen ziet toe op het Bestuur en op de algemene gang van zaken van de stichting en geeft het Bestuur gevraagd en ongevraagd advies.
- De Governancecode woningcorporaties wordt integraal toegepast.
- De governanceprincipes zijn vastgelegd in documenten als de Statuten van de woningstichting, het Reglement van de Raad van Commissarissen, het Bestuursreglement, het integriteitbeleid en de klokkenluidersregeling. Deze documenten zijn te raadplegen op onze website.
- Wijzigingen in de governancestructuur en in de naleving van de Governancecode worden vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

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

2.2. Governancecode woningcorporaties



In de Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (“de nieuwe woningwet”) is vastgelegd waaraan corporaties moeten voldoen. Daarmee kan op het gebied van governance echter niet worden volstaan. De Governancecode woningcorporaties is opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen. De governancecode woningcorporaties 2020 is vanaf januari 2020 de geldende regeling.

Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht zich aan de code te houden. Door zich te binden aan de Governancecode laten woningcorporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren. Wonen Wittem onderschrijft (ook als lid van Aedes) de principes en bijbehorende bepalingen zoals vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en past deze ook integraal toe. In 2021 is daarbij specifiek aandacht besteed aan de navolgende zaken.

Checklist Governancecode woningcorporaties

In 2021 heeft een periodieke interne check plaatsgevonden met betrekking tot de Governancecode. Deze check bevestigt de integrale onderschrijving van de Governancecode door Wonen Wittem.

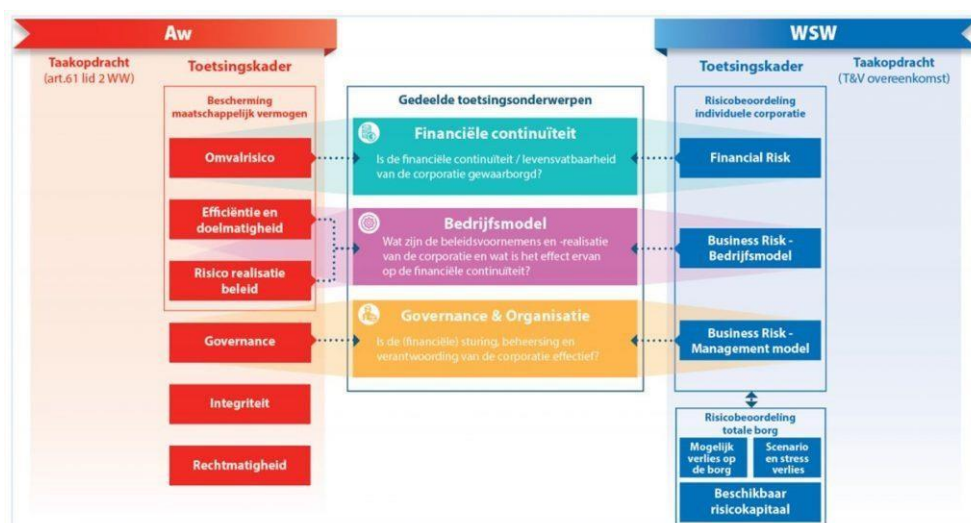
Zelfevaluatie RvC en Bestuur

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

De zelfevaluatie is breder dan alleen de evaluatie van het functioneren van bestuursleden en de commissarissen onderling en individueel. Het gaat ook om de interactie tussen commissarissen en de bestuurders en de relatie met de omgeving. De zelfevaluatie van de RvC heeft, onder externe begeleiding, plaatsgevonden in het laatste kwartaal van 2021. Daarnaast heeft ook het Bestuur in 2021 het eigen functioneren geëvalueerd.

2.3. Integraal toezicht door de Autoriteit woningcorporaties

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



Taken, toetsingskader en gedeelde beoordelingsonderwerpen Aw en WSW

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

De meest recente beoordelingsbrief van de Aw betreft de brief over 2021 gedateerd 23 augustus 2021. In deze beoordelingsbrief constateert de Aw dat de in 2021 uitgevoerde beoordeling géén aanleiding geeft om voor Wonen Wittem een nader onderzoek uit te voeren. Tevens constateert de Aw dat Wonen Wittem bij alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader géén verhoogd risico kent. De risico inschatting voor Wonen Wittem door de Aw is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat de Aw geen interventies oplegt en geen (aanvullende) toezichtafspraken maakt met Wonen Wittem.

Het meest recente rechtmatigheidsoordeel betreft de brief over verslagjaar 2020 gedateerd 29 november 2021. Hierin constateert de Aw dat Wonen Wittem over verslagjaar 2020 voldoet aan alle bepalingen inzake staatssteun, passend toewijzen, huursombenadering, Wet Normering Topinkomens (WNT), de criteria voor toepassing van het verlichte regime (scheiding DAEB /niet-DAEB), overcompensatie (over verslagjaar 2019 en 2020) en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2020). Ten aanzien van de overig te beoordelen onderdelen zijn er ook geen onrechtmatigheden geconstateerd door het AW.

2.4. Permanente Educatie (PE) Punten

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

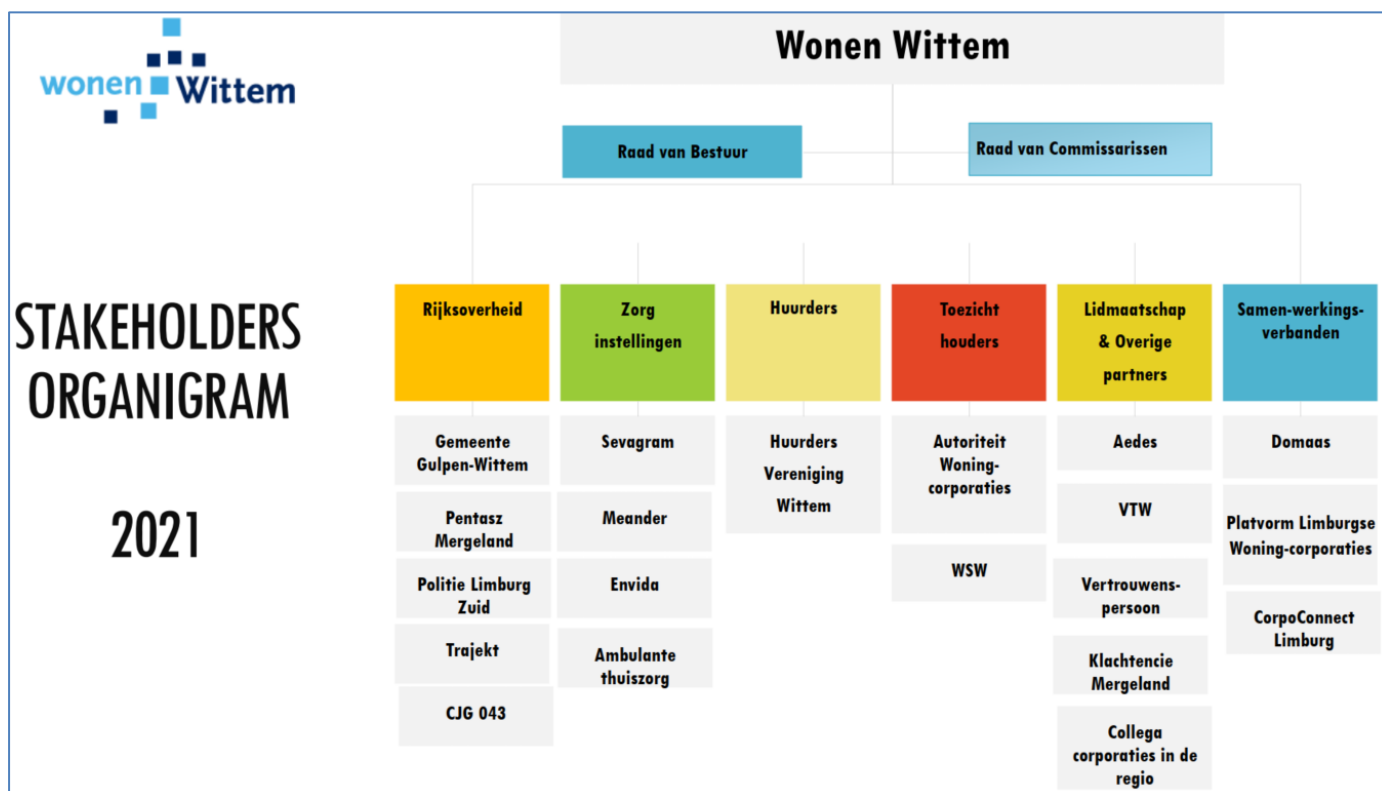
Als “kleine corporatie” komt Wonen Wittem in aanmerking voor de verlichte PE-plicht. Dit betekent dat de individuele bestuursleden van Wonen Wittem, naar rato, gezamenlijk 108 PE-punten in enige drie jaars periode dienen te behalen. Voor Wonen Wittem betekent dit feitelijk dat elke bestuurder over enige periode van 3 jaar voortschrijdend minimaal 54 PE-punten moet hebben behaald. Aan deze Permanente Educatie-plicht is ultimo 2021 als volgt invullinggegeven.

Naam	PE-punten			Toelichting	
	Totaal	2021	2020		2019
Ir. E.A. Peeters	58,0	17,0	21,5	19,5	Verlicht regime van toepassing
A.A.R. Zinken	82,0	46,5	15,0	20,5	Verlicht regime van toepassing
Totaal	140,0				

PE-punten Bestuur Wonen Wittem vanaf 1 januari 2019 tot 1 januari 2022

2.5. Belanghebbenden

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



Stakeholdersorganigram Wonen Wittem

In 2021 heeft het Bestuur, ondanks de Coronacrisis en met inachtneming van diverse Corona-maatregelen, toch vier keer overleg kunnen plegen met Huurdersvereniging Wittem. De onderwerpen die in deze overleggen zijn besproken, treft u aan in paragraaf 6.1 van dit jaarverslag. Net zoals voorgaande jaren neemt Wonen Wittem de noodzakelijke kosten voor haar rekening welke de huurdersvereniging maakt, inclusief de kosten verbonden aan het lidmaatschap van de Woonbond.

Vanwege de voortdurende Corona-pandemie heeft in 2021 slechts beperkt overleg kunnen plaatsvinden met de gemeente Gulpen-Wittem. Alle gesprekken hebben online (via teams/zoom) plaatsgevonden. Gespreksonderwerpen waren onder andere: de duurzaamheidsopgave in combinatie met de Regionale Energietransitie en de gemeentelijke concept transitievisie warmte, opstarten overleg over een nieuw WMO-convenant, ons woonbod 2021 (passend in de meerjarige prestatieafspraken 2020-2023), de lopende en toekomstige projecten als mede de taakstelling en huisvesting van statushouders.

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

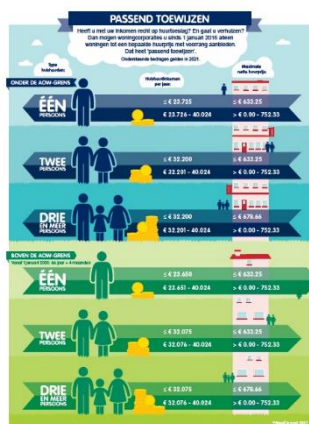
2.6. Integriteit en klokkenluidersregeling

De, conform het integriteitsbeleid, benoemde compliance officer heeft over het verslagjaar 2021 géén meldingen ontvangen van (mogelijke) integriteitsschendingen.

In het kader van de klokkenluidersregeling van Wonen Wittem heeft het Bestuur een vertrouwenspersoon benoemd. De vertrouwenspersoon, de heer A.M.M. Meessen, heeft bericht dat hem over de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021 géén vermoedens van overtreding van interne / of externe regelgeving dan wel vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie van Wonen Wittem zijn gemeld.

3. WONINGWET 2015

3.1. Werkdomein en passend toewijzen



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

De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden de € 40.024,- (prijspeil 2021). Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan deze huishoudens.

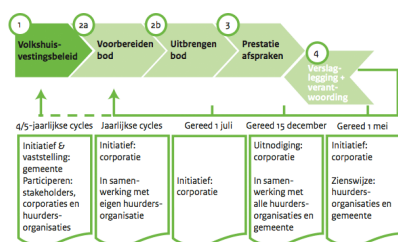
Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur beneden de zogeheten liberalisatiegrens (2021: € 752,33). Voor een groot deel van de doelgroep is deze huurprijs gezien hun inkomen te hoog. Daarom moeten woningcorporaties er ook voor zorgen dat zij aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag én die zij in dat jaar een woning toewijzen, een huurprijs rekenen tot aan de aftoppingsgrens (2021: € 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens).

Ook in 2021 voldoet Wonen Wittem ruimschoots aan de gestelde regels.

3.2. Vrijstelling scheiding DAEB / niet-DAEB

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

3.3. Woonbod en prestatieafspraken



Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie. Als vervolg op de Lokale Woonvisie 2018-2025 van de gemeente Gulpen-Wittem, hebben de gemeente, de vier woningcorporaties werkzaam in de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen van elke corporatie op 4 december 2019 hernieuwde meerjarige prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2020-2023.

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

In het kader van de prestatieafspraken zijn wij verplicht om jaarlijks vóór 1 juli een 'woonbod' uit te brengen. Dit bod omvat een overzicht van de voorgenomen werkzaamheden (activiteitenoverzicht) voor het komende jaar en een doorkijk naar de vier jaar daarna. Op basis van dit bod dienen wij, de gemeente en onze huurdersorganisatie te komen tot prestatieafspraken voor het komende jaar. Wij hebben dit bod op 9 juni 2021 besproken met onze huurdersorganisatie en vervolgens in juni 2021 uitgebracht aan de gemeente Gulpen-Wittem. Het woonbod dat in juni 2021 is uitgebracht is gerelateerd aan de meerjarige prestatieafspraken 2020-2023.

3.4. Marktwaarde



Sinds 2016 waarden woningcorporaties het vastgoed in exploitatie verplicht op marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2021. Net als in 2020 is Wonen Wittem verplicht om hierbij gebruik te maken van de zogenaamde full-variant. De verplichting om de full-variant te gebruiken komt voort uit het feit dat het bezit van Wonen Wittem in een krimpgebied ligt. Bij gebruik van de full-versie dient jaarlijks minimaal een derde, steeds wisselend deel van het reguliere woningbezit, via een volledige taxatie door een externe taxateur te worden gewaardeerd.

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

Wonen Wittem is in 2018 gestart met het taxeren van een steeds wisselend 1/3 deel van het reguliere woningbezit. Voor de jaarrekening 2021 is dientengevolge wederom het eerste 1/3 deel uit 2018 getaxeerd en is voor het andere 2/3 deel van het vastgoed dat al in 2019 en 2020 is getaxeerd, een markttechnische update door de externe taxateur uitgevoerd. De externe taxateur is aldus betrokken bij de waardering van het gehele woningbezit.

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

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

Taxatiecyclus reguliere woningvoorraad.

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

In 2021 blijven, met betrekking tot de marktwaarde, de volgende regels ongewijzigd van toepassing:

- Waarde mutaties als gevolg van schommelingen in de marktwaarde moeten in het jaarresultaat worden verwerkt als 'niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Er is geen sprake meer van afschrijvingen op vastgoed in exploitatie.
- Voor de bepaling van de marktwaarde moet het bezit worden ingedeeld in zogenaamde waarderingscomplexen. De indeling in waarderingscomplexen is ongewijzigd ten opzichte van het verslagjaar 2020.
- De woningcorporatie moet onder het eigen vermogen een 'herwaarderingsreserve' opnemen voor het verschil tussen boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille is in 2021 met € 7.388.343 gegroeid van € 58.111.802 ultimo 2020 naar een waarde van € 65.500.145 ultimo 2021. Dit betreft een waardegroei van 12,71% in 2021. Deze toename van de marktwaarde in 2021 is volledig toe te rekenen aan de autonome toename van het bestaand bezit.

Een nadere beschouwing van de autonome toename laat zien dat een groot deel wordt veroorzaakt door een sterk gestegen WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) en de daarmee samenhangende (sterke) leegwaardestijging van onze vastgoedportefeuille (8,5% in 2020 en 15,2% in 2021). Dit heeft alles te maken met het feit dat de huizenprijzen, net als in 2020, ook in 2021 sterk zijn gestegen. Behalve door de lage hypotheekrente wordt dit ook veroorzaakt doordat zowel in koop- als huurmarkt de vraag naar (betaalbare) woningen het aanbod nog steeds sterk overtreft. Er is sprake van een zeer krappe woningmarkt, men spreekt zelfs van woningnood. Dit resulteert in het overbieden van de vraagprijzen en een stuwend effect voor de verkoopprijs. Daarnaast is er een tekort aan huurwoningen in het zogenaamde middenhuur segment.

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

Oorzaak	Autonome toename (x € 1.000)	
Mutatie objectgegevens	€ 1.708	Incl. + € 1.550 t.g.v. hogere WOZ
Methodische wijzigingen handboek en software	-/- € 884	Gelijkblijvende mutatiegraad bij uitponden (+ € 2.479) en verhoogde overdrachtskosten van 2 naar 8% (-/- € 3.364)
Parametersaanpassingen n.a.v. validatie handboek	€ 1.673	M.n. door verlaging disconteringsvoet.
Parametersaanpassingen t.g.v. marktontwikkelingen	€ 4.891	M.n. door effecten (stijging) leegwaarde (+ € 3.364), verlaging verhuurdersheffing (+ € 1.257) en hogere kosten voor onderhoud (-/- € 1.198).
Totaal autonome toename	€ 7.388	

Specificatie autonome toename marktwaarde in 2021 cf. verschillenanalyse uitgevoerd door Qonsio.

Wonen Witem	VHE	MOG/ZOG	Totaal
Marktwaarde ultimo 2020	€ 56.736.740	€ 1.375.062	€ 58.111.802
Mutaties bezit	€ -	€ -	€ -
Autonoom	€ 7.347.402	€ 40.941	€ 7.388.343 (+12,71%)
Marktwaarde ultimo 2021	€ 64.084.142	€ 1.416.003	€ 65.500.145 (+12,71%)

Verloop van de marktwaarde in 2021

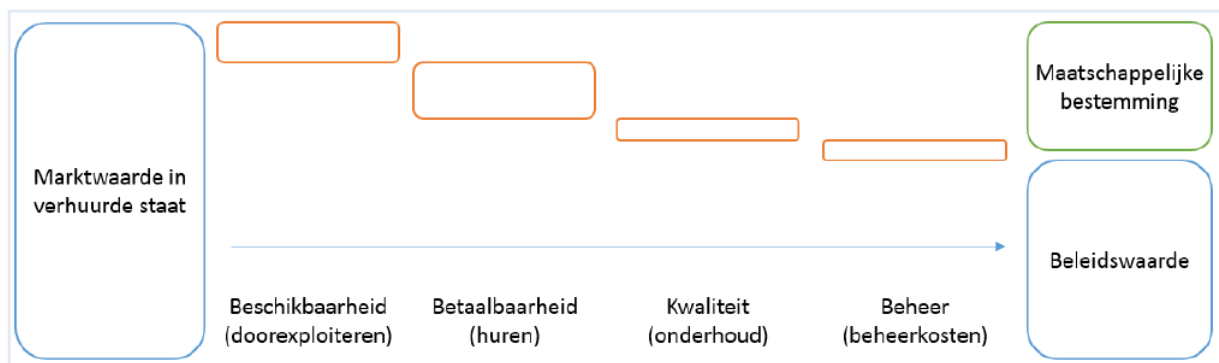
Meer detailinformatie over de ontwikkeling van de marktwaarde in 2021 is opgenomen in de jaarrekening.

3.5. Beleidswaarde

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hanteren vanaf 1 januari 2019 een nieuw gezamenlijk beoordelingskader. Onderdeel van het nieuwe beoordelingskader is de introductie van het waardebegrip beleidswaarde. De berekende beleidswaarde moet, cf. verplichting in het waarderingshandboek 2021, worden vermeld in de toelichting van de jaarrekening 2021. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen bij de bepalingen van de beleidswaarde én in hoeverre deze afwijken van de uitgangspunten en veronderstellingen voor bepaling van de marktwaarde.

Conform het waarderingshandboek 2021 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 'doorexploratie' scenario gehanteerd (in plaats van de hoogste waarde van het 'doorexploratie' 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.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

De beleidswaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek 2021.

Afslagen beschikbaarheid en betaalbaarheid (volkshuisvestelijke vermogensbepemming)

De marktwaarde onderkent niet dat Wonen Witter omwille van de 'beschikbaarheid' van sociale huurwoningen, is gericht op instandhouding van haar vastgoedportefeuille en daarom in beginsel dus kiest voor doorexplotatie, ook bij mutatie. Bij de bepaling van marktwaarde in verhuurde staat is het daarentegen doorgaans de optie van verkoop die de marktwaarde bepaalt (en hoger is dan de waarde bij doorexplotatie). Ultimo 2021 bedraagt de hieruit volgende afslag voor beschikbaarheid bij Wonen Witter € 9.509.925 (ultimo 2020: € 7.570.268).

De marktwaarde onderkent ook niet dat Wonen Witter omwille van de 'betaalbaarheid' (streef)huren hanteert die lager zijn dan de markthuren die de waardering op marktwaarde gebruikt. Ultimo 2021 bedraagt de hieruit volgende afslag voor betaalbaarheid bij Wonen Witter € 14.878.491 (ultimo 2020: € 15.974.879).

Feitelijk is door deze twee genoemde niet marktconforme gedragingen van woningcorporaties sprake van een volkshuisvestelijke 'vermogensbepemming'. 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-Witter. 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-Witter vastgesteld in 2018-2025.
- Zeer beperkt aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Gulpen-Witter.
- 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 € 40.024,- (prijsspeil 2021).
- Het wettelijk criterium van passend toewijzen die de maximale huur bij mutatie begrenst tot € 633,25 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens (prijsspeil 2021).

De streefhuren die wij hanteren zijn vastgelegd in onze portefeuillestrategie en bijbehorende complexstrategieën. Laatstelijk zijn deze bestuurlijk geëvalueerd op 20 en 28 april 2021 en vervolgens vastgesteld op 28 april 2021.

Afslagen kwaliteit en beheer (bedrijfsmatige vermogensbestemming)

Onze missie geeft aan dat wij voor onze doelgroep willen voorzien in goede huisvesting met een goede prijs/kwaliteitsverhouding. Deze gewenste kwaliteit, het feit dat wij géén commerciële verhuurder zijn én het volkshuisvestelijk uitgangspunt 'doorexplotatie bij mutatie' leiden tot hogere totale instandhoudingskosten dan de waardering op marktwaarde veronderstelt. Ultimo 2021 bedraagt de hieruit volgende afslag voor kwaliteit bij Wonen Witter € 6.576.668 (ultimo 2020: € 4.116.892).

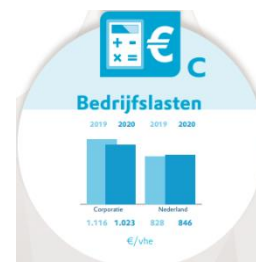
Met betrekking tot onze totale instandhoudingskosten per woning laten de Aedes benchmarken overigens zien dat deze kosten meerjarig bij Wonen Witter in lijn zijn met cq. lager liggen dan het sectorgemiddelde, maar wel (beduidend) hoger liggen dan de waardering op marktwaarde bij het scenario "doorexploteren" gemiddeld veronderstelt.

Jaar (Aedes benchmark en handboek marktwaardering)	Wonen Witter (Cf. Aedes Benchmark inclusief verbeteren)	Sectorgemiddelde (Cf. Aedes benchmark inclusief verbeteren)	Marktwaarde (cf. handboek marktwaardering: scenario doorexploteren)
2019	2.283 (over 2018)	2.280 (over 2018)	1.023 (MGW) tot 1.825 (EGW)
2020	2.165 (over 2019)	2.465 (over 2019)	1.091 (MGW) tot 1.928 (EGW)
2021	2.164 (over 2020)	2.756 (over 2020)	1.104 (MGW) tot 1.918 (EGW)

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

Als het gaat om de afslag voor beheer kennen woningcorporaties veel regelgeving en spelregels die zorgen voor een hoge administratieve 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. Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Desondanks en ondanks diverse kostenstijgingen zijn wij er toch in geslaagd om onze netto bedrijfslasten in de laatste jaren te stabiliseren terwijl deze in de sector gemiddeld zijn gestegen (zie onderstaande tabel). Ultimo 2021 bedraagt de afslag voor beheer bij Wonen Wittem € 5.858.248 (ultimo 2020: € 6.882.117).

Jaar	Netto bedrijfslasten (per vhe)	Vhe (cf definitie benchmark)
2016	€ 1.172	460
2017	€ 1.096	460
2018	€ 1.129	459
2019	€ 1.117	469
2020	€ 1.023	469



Netto bedrijfslasten cf. Aedes Benchmark

Beleidswaarde ultimo 2021

Rekening houdend met voorgaande afslagen is de beleidswaarde van Wonen Wittem ultimo 2021 gelijk aan € 28.676.813 ofwel € 65.500.145 (marktwaarde) - € 9.509.925 (afslag beschikbaarheid) - € 14.878.491 (afslag betaalbaarheid) - € 6.576.668 (afslag kwaliteit) - € 5.858.248 (afslag beheer).

Wonen Wittem	Ultimo 2021	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Marktwaarde (A)	€ 65.500.145	€ 58.111.802	€ 54.486.981
Beschikbaarheid	-/- € 9.509.925	-/- € 7.570.268	-/- € 8.895.310
Betaalbaarheid	-/- € 14.878.491	-/- € 15.974.879	-/- € 14.787.212
Kwaliteit	-/- € 6.576.668	-/- € 4.116.892	-/- € 2.746.452
Beheer	-/- € 5.858.248	-/- € 6.882.117	-/- € 6.154.330
Beleidswaarde (B)	€ 28.676.813	€ 23.567.646	€ 21.903.678
B/A	43,8%	40,6%	40,2%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2019-2021

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

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

Verloop beleidswaarde in 2021

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

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

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

Wonen Witterm	Ultimo 2021	Ultimo 2020	Vershil (2021-2020)
Marktwaarde (A)	€ 65.500.145	€ 58.111.802	€ 7.388.343
Beschikbaarheid	-/- € 9.509.925	-/- € 7.570.268	-/- € 1.939.657
Betaalbaarheid	-/- € 14.878.491	-/- € 15.974.879	€ 1.096.388
Kwaliteit	-/- € 6.576.668	-/- € 4.116.892	-/- € 2.459.776
Beheer	-/- € 5.858.248	-/- € 6.882.117	€ 1.023.869
Totale afslag (B)	-/- € 36.823.332	-/- € 34.544.156	-/- € 2.279.176
Beleidswaarde (C=A-B)	€ 28.676.813	€ 23.567.646	€ 5.109.167
C/A	43,8%	40,6%	3,2%

Marktwaarde, afslagen en beleidswaarde ultimo 2021 versus ultimo 2020

De beleidswaarde is in 2021 met € 5.109.167 gegroeid van € 23.567.646 ultimo 2020 naar een waarde van € 28.676.813 ultimo 2021. Deze toename van de beleidswaarde in 2021 bestaat uit twee delen. Enerzijds een toename van € 7.388.343 ten gevolge van een toegenomen marktwaarde (zie 4.4) en anderzijds een afname met € 2.279.176 veroorzaakt door een hogere totaalafslag samenhangend met corporatie specifiek beleid.

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

- Voor de bepaling van de beleidswaarde is in 2021, net als in 2020, uitgegaan van aangescherpte definities onderhoud en beheer zoals deze zijn vastgelegd in het handboek. De meest recente meerjaren (onderhoud) begroting 2022-2031, gebruikt bij de beleidswaardebepaling ultimo 2021, kent enkele wijzigingen t.o.v. de voorgaande meerjarenbegroting 2021-2030 gebruikt voor de bepaling van de beleidswaarde ultimo 2020. Een belangrijke wijziging betreft de update van extra investeringen in duurzaamheid, casco en inbouwpakketten conform het investeringsprogramma DCI (zie paragraaf 4.5.4). Deze update van de uitgaven voor casco en inbouwpakketten (badkamer, keuken, toilet) leidt, tezamen met een verhoging van het begrote klachten- en mutatieonderhoud, tot extra onderhoudsuitgaven en dragen dus bij aan een verhoging van de onderhoudsnorm c.q. afslag voor kwaliteit. Ten opzichte van de begroting 2021-2030 is de onderhoudsnorm per VHE toegenomen van € 1.933 (prijsspeil 2021, begroting 2021-2030) naar € 2.099 (prijsspeil 2022, begroting 2022-2031). Overigens is bij de bepaling van de onderhoudsnorm (zekerheidshalve) geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om onderhoudsuitgaven te kwalificeren als 'ingrijpende verbouwing' (lees investering) en dus niet mee te laten tellen in de onderhoudsnorm.
- Diverse andere wijzigingen in de begroting 2022-2031 hebben bijgedragen aan een verlaging van de afslag voor beheer. Ten opzichte van de begroting 2021-2030 is de beheernorm per VHE afgenomen van € 1.442 (prijsspeil 2021, begroting 2021-2030) naar € 1.305 (prijsspeil 2022, begroting 2022-2031).
- Rekening houdend met voorgaande 2 effecten resteert een verschil uit hoofde van een hogere afslag voor beschikbaarheid in 2021 en een lagere afslag voor betaalbaarheid in 2021.
- De hogere afslag voor beschikbaarheid (lees doorexpluiten in plaats van uitpenden) is de optelsom van diverse factoren.
 - a. -/- € 7.388.344: hogere afslag door initieel hogere marktwaarde t.g.v. autonome groei (zie 3.4 marktwaarde);
 - b. + € 1.176.399: lagere afslag doordat in het doorexploteerscenario hogere marktconforme huren gelden t.o.v. 2020;
 - c. -/- € 429.592: hogere afslag doordat in het doorexploteerscenario (iets) hogere onderhouds- en beheer normen gelden t.o.v. 2020;
 - d. + € 646.681: lagere afslag doordat in het doorexploteerscenario een lagere verhuurdersheffing van toepassing is t.o.v. 2020;

- e. -/- € 64.024: hogere afslag t.o.v. 2020 door diverse andere componenten;
- f. + € 4.119.223: lagere afslag veroorzaakt door een hogere eindwaarde in het door-exploiteerscenario t.o.v. 2020 ten gevolge van b., c., d. en e. (bedragen bij b. t/m e. betreffen sec de eerste 15 jaar).

Per saldo leiden bovenstaande bedragen tot een 1.939.657 hogere afslag voor beschikbaarheid in 2020.

- De lagere afslag voor betaalbaarheid (lees corporatie specifieke sociale huren i.p.v. markthuren) komt grotendeels doordat de werkelijke ontwikkeling van de corporatie specifieke sociale huren en streefhuren in 2021 t.o.v. 2020 afwijken van de ontwikkeling van de markthuren in het waarderingshandboek 2021 t.o.v. het waarderingshandboek 2020. Daarnaast dempt ook de lagere verhuurdersheffing het effect van de overgang van markthuren naar de corporatie specifieke sociale huren.

Wonen Wितtem	Verskil afslagen (2021 - 2020)	Oorzaak
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-1.939.657	
- Mutaties woningbezit		0
- Overig: initieel hogere MW (-/-), hogere marktconforme huren (+) en onderhouds- en beheersnormen (-/-) en hogere eindwaarde (+)		-1.939.657
Betaalbaarheid (huren)	1.096.388	
- Mutaties woningbezit		0
- Overig: afwijkende ontwikkeling corporatie specifieke huren t.o.v. ontwikkeling markthuren in waarderingshandboek (+) en dempend effect overgang naar corporatiehuren door verlaging verhuurdersheffing (+).		1.096.388
Kwaliteit en Beheer	-1.435.907	
- Mutaties woningbezit		0
- Overig: aanpassingen MJB (vooral m.b.t. onderhoud)		-1.435.907
<i>Subtotaal afslagen</i>	<i>-2.279.176</i>	
- Mutaties woningbezit		
- Overig		-2.279.176

Verklaring verschillende afslagen op de marktwaarde in 2021 en 2020

Verloop beleidswaarde in de jaren 2022-2031

In het hoofdstuk Financiën is de verwachte ontwikkeling van de beleidswaarde gedurende de jaren 2022 tot en met 2031 opgenomen.

4. VASTGOED

4.1. Woningbezit

Wonen Wittem heeft per ultimo 2021 in totaal 465 sociale huurwoningen in haar bezit (gelijk aan ultimo 2020: 465). 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 2021 zes verhuureenheden die gekenmerkt zijn als zorgvastgoed en/of maatschappelijk onroerend goed (ZOG / MOG). Ten opzichte van 2020 zijn er geen nieuwe woningen toegevoegd aan de woningportefeuille. In 2021 zijn geen woningen verkocht.

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

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

Huurwoningen naar typologie (ultimo 2021, excl. zorgvastgoed en MOG).

Huurprijssegment		465	100%
Goedkoop	≤ € 442,46	16	3%
Betaalbaar laag	> € 442,46 en ≤ € 633,25	296	64%
Betaalbaar hoog	> € 633,25 en ≤ € 678,66	95	20%
Dure huur tot HT	> € 678,66 en ≤ € 752,33	58	13%
Vrije huur > HT	> € 752,33	0	0%

Huurwoningen naar huurprijssegment (ultimo 2021, excl. ZOG/MOG).

4.2. Vastgoedsturing

Bij vastgoedsturing wordt gekeken naar kwantitatieve en kwalitatieve aspecten met inbegrip van duurzaamheid. In 2019 hebben wij ons strategisch plan geactualiseerd en, met een horizon tot 2024, opnieuw vastgesteld (Strategisch Plan "Toekomstbestendig"). Indachtig dit strategisch plan hebben wij, net als voorgaande jaren, ook in 2021 kritisch gekeken naar onze vigerende wensportefeuille, waarbij de door ons gewenste huurprijssegmentering ongewijzigd is gebleven.

Vanaf 2017 werkt Wonen Wittem met concrete strategieën op complexniveau, die zijn afgeleid van de wensportefeuille. Daartoe zijn per complex factsheets opgesteld, waarbij op basis van 'harde' complexkenmerken, marktgegevens en onderkende potentiële risico's voor elk complex, een te volgen exploitatiestrategie is bepaald ('renderen', 'consolideren', 'versterken' of 'terugtrekken/transformeren'). In 2021 zijn de complexstrategieën en factsheets op complexniveau opnieuw geactualiseerd. Het doel van de complexstrategieën is het, met maximale kwaliteit en minimale kosten, beantwoorden aan de huisvestingsbehoefte, afgezet in de tijd. De instrumenten die hiervoor ingezet kunnen worden, zijn onder andere verkoop, aankoop, nieuwbouw, sloop en verbetering alsmede bijstelling van de streefhuur per woning. Overall zijn de exploitatiestrategieën per complex niet gewijzigd. Wél heeft in 2021 een aanpassing plaatsgevonden van de streefhuren per complex. Met deze bijstelling is vervolgens ook rekening gehouden in de financiële meerjarenbegroting 2022-2031. Op basis van onze strategie en de bijbehorende wensportefeuille én complexstrategieën kan op robuuste wijze invulling worden gegeven aan ons strategisch voorraadbeheer.

4.3. Projecten

2 seniorenwoningen In der Bend te Eys

De nieuwbouw van de 2 seniorenwoningen is (met zekerstelling van behoud van de verleende omgevingsvergunning) voorlopig ON HOLD gezet. Dit in afwachting van verdere ontwikkelingen met betrekking tot de geplande herinrichting van het aangrenzend gebied rondom de basisschool te Eys. Concrete uitkomsten over de herinrichting worden op zijn vroegst pas in 2022 verwacht.

Investeringsprogramma DCI

In 2021 heeft formele besluitvorming plaatsgevonden over een update van het eerder vastgesteld meerjarig investeringsprogramma 2021- 2035/2040 met betrekking tot:

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

In 2021 is gestart met de uitvoering van het meerjarig investeringsprogramma. Voor meer informatie wordt verwezen naar de paragraaf 4.5.4.

4.4. Woningverbetering

Geriefsverbeteringen tegen huurverhoging

In voorkomende gevallen voert Wonen Wittem geriefsverbeteringen tegen huurverhoging uit. In 2021 zijn geen geriefsverbeteringen aangebracht, zoals het aanbrengen van een 2e toilet op de badkamer of het vervangen van een staand closet door een hangcloset. In 2020 heeft wel een grootschalige inventarisatie van ons woningbezit plaatsgevonden (zie paragraaf 4.5.4). De hieruit naar voorgekomen geriefsverbeteringen (badkamer, keuken, toilet en verduurzamingsmaatregelen) zijn/worden vanaf 2021 doorgevoerd en zijn als zodanig ook opgenomen in de meerjarige begroting 2022 en verder.

Door bewoner zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)

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

Woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) kunnen aanpassingen in woningen worden uitgevoerd. Ook worden, in overleg met de gemeente Gulpen-Wittem en indien mogelijk, vrijgekomen, aangepaste woningen wederom verhuurd aan woningzoekenden die een aangepaste woning nodig hebben. Hiervoor wordt uitgegaan van een indicatie van instanties, die namens de Gemeente bepalen welke voorzieningen in het kader van de WMO getroffen moeten worden. In 2021 zijn in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning géén aanpassingen uitgevoerd.

4.5. Onderhoud

4.5.1. Algemeen

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

Soort onderhoud	Begroting (a)	Kosten (b)	Verschil (b-a)
Klachtenonderhoud	150	206	56
- regulier	150	193	43
- wateroverlast	0	134	134
- vergoeding wateroverlast	0	-121	-121
Mutatieonderhoud	94	183	89
Planmatig onderhoud (totaal):	509	358	-151
- onderhoudscontracten	309	273	-36
- planmatig	200	85	-115
Duurzaamheid	0	27	27
Projectmatig onderhoud	21	318	297
Totaal onderhoud*	774	1.092	318
Toegerekende kosten**	109	99	-10
Totaal onderhoud inclusief toegerekende kosten	883	1.191	111

Onderhoudskosten 2021

* De begrote onderhoudskosten zijn onder aftrek van eventueel te activeren onderhoud en servicekosten (€ 53.000).

** 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

Alle herstelwerkzaamheden ten gevolge van de wateroverlast van 14 juli 2021 zijn geboekt onder klachtenonderhoud. Om een reëel beeld te schetsen is binnen het klachtenonderhoud een tweedeling gemaakt in regulier klachtenonderhoud en gemaakte kosten rondom de wateroverlast.

- Regulier Klachtenonderhoud

In de begroting was een bedrag van € 150.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 193.000,-, een overschrijding van 30%. Deze overschrijding is grotendeels toe te wijzen aan enkele onvoorzien, en dus niet begrote, posten. De kosten zijn daarnaast begroot op basis van een 3-jaars gemiddelde. In werkelijkheid kan het aantal klachtmeldingen en de daaraan verbonden kosten per jaar afwijken. In 2021 was, in vergelijking met vorig jaar, sprake van verhoudingsgewijs veel rioolverstoppingen, -verzakkingen en -lekkages voor een totaalbedrag van ongeveer € 35.000,-. Hieraan waren diverse onderzoeken en werkzaamheden verbonden met hoge kosten. Ook het opsporen en herstellen van een lekkage in de betonvloer van het complex Eschveld in Epen zorgde voor forse extra (niet begrote) kosten van ongeveer € 18.000,-.

- Wateroverlast

De kosten van de in 2021 uitgevoerde herstelwerkzaamheden bedragen € 134.000,-. Dit zijn werkzaamheden uitgevoerd voor herstel van onder andere keukens, stucwerk, deuren, huur bouwdrogers, etc. De gemaakte kosten komen in aanmerking voor een tegemoetkoming vanuit de Wts regeling, voor zover het gaat om kosten voor materiële schade die niet verzekeraar, vermijdbaar of verhaalbaar zijn. Deze tegemoetkoming is geschat op 90% van de daadwerkelijk gemaakte kosten. Voor 2021 zal dit naar verwachting € 121.000 bedragen. Deze tegemoetkoming zal in 2022 uitgekeerd worden.

Mutatieonderhoud

De totale mutatiekosten, betreffende 45 mutaties in 2021, bedroegen € 183.000,- en zijn € 89.000,- hoger dan het begrote bedrag. De gemiddelde mutatiekosten per woningmutatie in het verslagjaar bedragen € 4.067,- ten opzichte van een begroot bedrag van € 3.323,- uitgaande van 34 mutaties in 2020. De toename van het aantal mutaties van 32% ten opzichte van 2020 zorgt logischerwijs ook voor extra uitgaven. Dit is het tweede jaar op rij met een forse toename in het aantal mutaties (30% in 2020). Daarnaast zijn de mutatiekosten o.a. afhankelijk van het bouwjaar en de interne kwaliteit van de gemuteerde woningen.

Gezien voorgaande is één woning compleet gerenoveerd á € 65.730,- en voorzien van nieuw stucwerk, badkamer, keuken, glas etc. Een tweede de woning is bij mutatie ge-upgrade en opgefrist á € 17.600,-. Tevens hebben er in het verslagjaar een tweetal mutaties plaatsgevonden met extra kosten door huisuitzetting (ontruiming eind 2021 deelfactuur á € 7.650,-) en het vrijwillig verlaten van de woning als gevolg van overlast en slecht huurderschap (á € 16.650,-).

Onderhoudscontracten

Het jaarlijkse contractonderhoud gaat met name om preventief onderhoud en afhandeling van storingen. Denk hierbij aan de RGS contracten met betrekking tot schilderwerk, groenvoorzieningen en installaties alsmede onderhoud aan liften, deurdrangers en dakgoten. In de begroting was hiervoor een bedrag van € 309.000,- voorzien. De gerealiseerde kosten bedragen € 273.000,- en liggen lager dan begroot. Dit komt grotendeels doordat geplande contractwijzigingen met RGS partners later zijn ingegaan. Denk hierbij aan het toevoegen van binnen-schilderwerk en de vervanging van mechanische ventilatieboxen aan bestaande RGS contracten.

Planmatig onderhoud (exclusief projectmatig onderhoud)

De uitgaven voor planmatig onderhoud bestaan enerzijds uit uitgaven aan casco opgenomen in het meerjarig DCI programma (zie ook 4.5.4) en anderzijds uit overig planmatig onderhoud. Door een update van het DCI programma zijn geplande casco DCI werkzaamheden in 2021 niet uitgevoerd. Het overig planmatig onderhoud is in 2021 wél uitgevoerd. Voor het jaar 2021 bedragen deze laatste uitgaven € 85.000,-.

Duurzaamheid

In paragraaf 4.3 is melding gemaakt van de update in 2021 van het eerder vastgesteld meerjarig investeringsprogramma 2021- 2035/2040 met betrekking tot:

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

Deze update betrof een wisseling van de eerder geplande DCI activiteiten in 2021 (duurzaamheids- en cascowerkzaamheden bij diverse complexen) en 2022 (inbouwpakketten complex Malenshof te Mechelen). Door deze wisseling zijn de duurzaamheidsuitgaven in 2021 beperkt gebleven tot ongeveer € 27.000,- voor onderzoeken in het kader van flora en fauna vereisten.

Projectmatig onderhoud

In 2021 zijn in het complex Malenshof te Mechelen renovatie werkzaamheden aan keuken, badkamer en toilet uitgevoerd die oorspronkelijk voor 2022 gepland stonden (zie toelichting onder duurzaamheid). Hierdoor zijn de kosten voor projectmatig onderhoud ad € 318.000,- aanzienlijk hoger dan begroot. Het gehele complex is voorzien van nieuwe badkamers / toilet, keukens, meterkasten en mechanische ventilaties. De bewoners hadden bij de renovatie de keuze uit een geselecteerd (kleuren)pakket voor tegels in de badkamer. Ook bij de keuze van de keuken kon men kiezen uit een geselecteerd aantal front kleuren en keukenbladen. Deze keuzes maakten dat de bewoner een eigen persoonlijk tintje kon geven aan de badkamer en keukeninrichting.

4.5.2. Huurdersonderhoudsabonnement

Huurders kunnen zich abonneren op het huurdersonderhoud voor € 7,- per maand. Vanaf 1 januari tot 1 april 2021 waren de abonnementskosten voor het huurdersonderhoudsabonnement € 6,- en vanaf 1 april 2021 is dit aangepast naar € 7,- per maand vanwege het uitgangspunt dat bij dit abonnement sprake dient te zijn van een kostendekkende exploitatie. De kosten in 2021 bedragen € 36.470,- en de opbrengsten van het huurdersabonnement waren € 31.712,-. Het resultaat op het huurdersonderhoudsabonnement was derhalve € 4.758,- negatief. Ultimo waren in het verslagjaar 395 huurders geabonneerd (2020: 390).

4.5.3. Verduurzaming



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

We hebben in 2019 een nieuw duurzaamheidsbeleid vastgesteld met als titel: „Visie op duurzaamheid: op weg naar 2050“. De daarin verwoorde eindbestemming van onze nieuwe duurzaamheidsreis naar 2050 is helder: “Wonen Wittem realiseert haar 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, beheer én werken. Dit zijn dan ook de vier focuspunten binnen ons duurzaamheidsbeleid.

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

1	2	3	4	5
2025	2035	2040	2045	2050
Gemiddelde energie-index woningbezit < 1.14	Casco van het gehele woningbezit is zo optimaal mogelijk geïsoleerd	50% elektraverbruik in onze woningen wordt opgewekt door duurzame energie bronnen 80% werken we met duurzame materialen	90% verwarmingsinstallaties werkt onafhankelijk van aardgas	Woningbezit duurzaam in balans

We realiseren de besparingsdoelstelling van het convenant Energiebesparing Huursector (conform oude methodiek gemiddeld label B).	De woning is isolatietechnisch optimaal aangepast en klaar voor verder duurzame aanpassing op installatiegebied	De aanwezige technische installaties worden gekoppeld aan / vervangen door duurzame bronnen (o.a. PV panelen) Bij renovatie en nieuwbouw kiezen we voor duurzame materialen	We hebben vrijwel afscheid genomen van aardgas als primaire bron van warmte voor onze woningen	Onze bedrijfsvoering heeft geen negatieve impact op het milieu. Onze woningen faciliteren een woonstijl zonder negatieve impact op het milieu. Bestemming bereikt!
---	---	--	--	--

De duurzaamheidsroute en mijlpalen van Wonen Wittem

4.5.4. Investeringsprogramma DCI

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

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

Einde 2020 heeft vervolgens de aanbesteding voor alle DCI werkzaamheden gedurende de eerste 5 jaren (2021-2025) plaatsgevonden. De daarbij behorende bouwteamovereenkomst is begin 2021 door partijen getekend. Vanwege noodzakelijke flora- en fauna onderzoeksvereisten en daarbij behorende wettelijke doorlooptijden is in 2021 besloten de voor 2021 geplande duurzaamheidswerkzaamheden uit te stellen tot 2022 en de voor 2022 geplande inbouw werkzaamheden aan het complex Malenshof te Mechelen vervroegd in 2021 uit te voeren. Het gehele complex Malenshof is in 2021 voorzien van nieuwe badkamer, keuken en toilet. Tevens zijn de meterkasten en de mechanische ventilatie boxen vervangen. In 2021 is gestart met voorbereidende onderzoeken ten behoeve van de werkzaamheden die in 2022 binnen het DCI programma worden uitgevoerd (verduurzamings- en casco werkzaamheden aan 5 complexen). Dit betreft met name onderzoeken met betrekking tot flora- en fauna wetgeving en de daarbij behorende ontheffingsaanvraag bij de provincie Limburg. Ook hebben ter zake reeds de eerste overleggen met de aannemer plaatsgevonden.

4.5.5. Wateroverlast 14 juli 2021

14 juli staat bij iedereen in het geheugen gegrift. In de ochtend van 15 juli is vanuit Wonen Wittem snel en pro actief actie ondernomen en zijn alle huurders waar (eventueel) sprake was van wateroverlast snel in beeld gebracht. Op veel adressen was de overlast beperkt tot het leegpompen van kelders / kruipruimtes en als gevolg hiervan, het nakijken / uitschakelen van stroom. Op een totaal van ongeveer 140 meldingen, bleken uiteindelijk 38 woningen zwaarder getroffen te zijn door de wateroverlast. Denk hierbij aan schade aan stucwerk, deuren, keukens, radiatoren (elektrisch), liften, enz.

Alle getroffen huurders zijn na de eerste noodmaatregelen wederom bezocht door Wonen Wittem met onze RGS aannemer om een inschatting te kunnen maken van de schade en herstelwerkzaamheden welke dienden te worden uitgevoerd. De grootste uitdaging daarbij was allereerst het vocht uit de woningen te krijgen. Hiervoor zijn op uitgebreide schaal bouwdrogers ingezet. De herstelwerkzaamheden zijn daarna zo snel als mogelijk gestart en uitgevoerd. Door de lange levertijden van o.a. deuren en keukens zijn diverse werkzaamheden dienaangaande in het vierde kwartaal 2021 met een uitloop naar het eerste kwartaal van 2022 uitgevoerd.

12 huurders hebben door de wateroverlast zelf een tijdelijk onderkomen bij familie, vrienden of senioren instelling gevonden en konden na afronding van alle herstelwerkzaamheden weer terugkeren naar hun woning. Drie woningen waren zo ernstig getroffen dat terugkeer van de huurders op korte termijn niet reëel was. Nadat men zelf van tijdelijke huisvesting elders was voorzien, zijn alle drie de huurders inmiddels definitief geherhuisvest binnen ons eigen woningbezit.

De voornoemde drie woningen met aanzienlijke schade zijn gelegen aan de Teventweg te Partij (2 stuks) en aan de Kerkstraat te Nijswiller (1 stuk). Bij de huizen aan de Teventweg is eind 2021 gestart met de voorbereidingen voor een ingrijpende renovatie die in 2022 uitgevoerd zal worden. De woning aan de Kerkstraat te Nyswiller was en is voor verkoop gelabeld en zal in 2022 worden verkocht. Dit past ook in de financiële meerjarenbegroting die uitgaat van verkoop van één woning in 2022.

De schade aan onze woningen is veroorzaakt door overstromingen (horizontale neerslag) en niet door verticale neerslag. In tegenstelling tot verticale neerslag, is schade door overstromingen niet verzekeraar voor zakelijke klanten en voor ons dus uitgesloten om te kunnen verzekeren. Herstel van de schade aan alle woningen komt echter voor vergoeding in aanmerking via de Wts (Wet tegemoetkoming schade bij rampen) die op de wateroverlast van 14 juli 2021 van toepassing is verklaard. Wonen Witten gaat uit van een geschatte totale schadeomvang van € 300.000,-. Hiervan komt naar verwachting ongeveer 90% in aanmerking voor tegemoetkoming vanuit de Wts regeling, zijnde € 270.000,-. De finale afhandeling zal plaatsvinden in 2022.

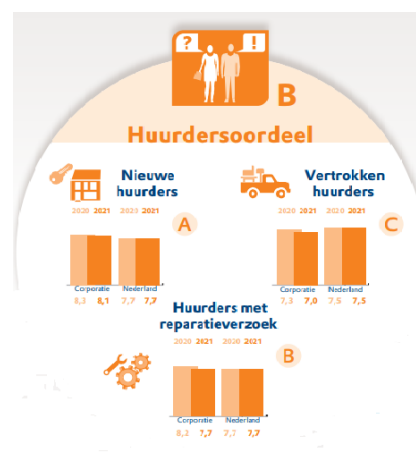
In de jaarrekening 2021 vindt u nadere informatie over uitgaven en tegemoetkomingen die in 2021 zijn verantwoord en de verwachtingen inzake de financiële afwikkeling van de wateroverlast voor 2022.

5. WONEN

5.1. Resultaten Aedes benchmark 2021

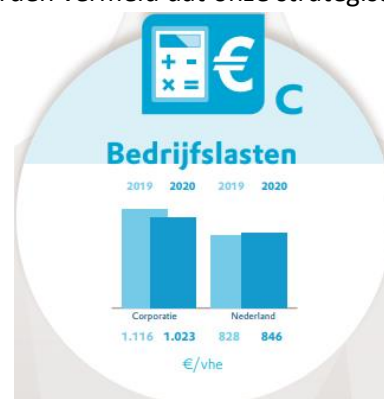
Met de Aedes benchmark kunnen corporaties individuele resultaten onderling vergelijken en van elkaar leren. Als kleine corporatie die dicht bij de huurder staat, hechten wij zeer veel waarde aan een goed huurdersoordeel. Voor het prestatieveld Huurdersoordeel bij de Aedes benchmark, kent Wonen Wittem in 2021 een B-score (2020 een A score).

Prestatieveld Huurdersoordeel	Wonen Wittem	Gemiddel de sector
A1. Nieuwe huurders	8,1	7,7
A2. Huurders met reparatieverzoek	7,7	7,7
A3. Vertrokken huurders	7,0	7,5



De cijfers van Wonen Wittem en het corporatiegemiddelde voor het prestatieveld Huurdersoordeel van de Aedes benchmark 2021.

De benchmark laat verder zien dat wij bij het prestatieveld “Bedrijfslasten”, net als in de voorgaande jaren, hogere lasten per verhuureenheid kennen dan het gemiddelde van alle corporaties in Nederland. In de afgelopen jaren heeft Wonen Wittem diverse maatregelen doorgevoerd welke hebben geleid tot (forse) besparingen op de netto beïnvloedbare bedrijfslasten. Daarbij moet worden vermeld dat onze strategische keuze om als zelfstandige kleine corporatie zeer dicht bij onze huurders te willen staan, grenzen stelt aan het verder kunnen reduceren van onze bedrijfslasten. Dit uit zich ook in een zekere mate van stabilisering van de netto bedrijfslasten op dit moment. De beoordeling op dit prestatieveld is met een score “C” gelijk aan het resultaat van de vorige Aedes benchmark 2020. Daarbij is wel interessant te vermelden dat wij cf. de AEDES Benchmark 2021 (over boekjaar 2020) het verschil met de gemiddelde netto beïnvloedbare bedrijfslasten van alle corporaties hebben verkleind van € 289 per VHE in boekjaar 2019 naar € 177 per VHE in boekjaar 2020. Ook is te zien dat Wonen Wittem de dalende trend voortzet terwijl deze landelijk stijgende is.



5.2. Leefbaarheid: “Bijdragen aan zorg en ontmoeting”

Net als voorgaande jaren stellen wij in complexen in Eys, Mechelen en Epen gemeenschappelijke ruimten om niet ter beschikking. Deze worden gebruikt door zorgverleners (dagactiviteiten, etc.) en voor diverse gemeenschapsactiviteiten. Hiermee is op jaarbasis een fictief bedrag gemoeid van ongeveer € 14.000,--.

5.3. Multi Disciplinair Overleg (MDO)

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

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

In 2021 zijn 5 dossiers van Wonen Wittem in het MDO aan de orde geweest. In 2020 waren dit 3 dossiers.

5.4. Hennepconvenant

Het in 2012 door diverse betrokken partijen ondertekende hennepconvenant is in 2021 ongewijzigd van toepassing geweest. In 2021 heeft Wonen Wittem in haar woningen geen geval van hennepsteelt gehad.

5.5. Huurprijsbeleid

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

Huurbevroezing

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzocht om de huurprijzen in de sociale huursector in 2021 te bevrozen. De Minister heeft per brief van 17 februari 2021 aangegeven de motie per ministeriële regeling uit te voeren, waarbij het huurverhogingspercentage op 0% is gezet. In het verslagjaar 2021 is derhalve geen sprake geweest van een huurverhoging bij zittende huurders. Ook was in 2021 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegestaan. De motie Beckerman komt bovenop de wet eenmalige huurverlaging geldend in 2021 (zie hierna).

Waar in onze begroting voor 2021 was uitgegaan van 1,1% huurverhoging per 1 juli 2021, heeft de huurbevroezing tot gevolg dat Wonen Wittem hierdoor op maandbasis ongeveer € 3.000 minder huurinkomsten heeft. Voor 2021 betekent dit dus ongeveer € 18.000 minder huurinkomsten ofwel structureel € 36.000 minder huurinkomsten op jaarbasis (prijspeil 2021, exclusief het effect van toekomstige huurverhogingen).

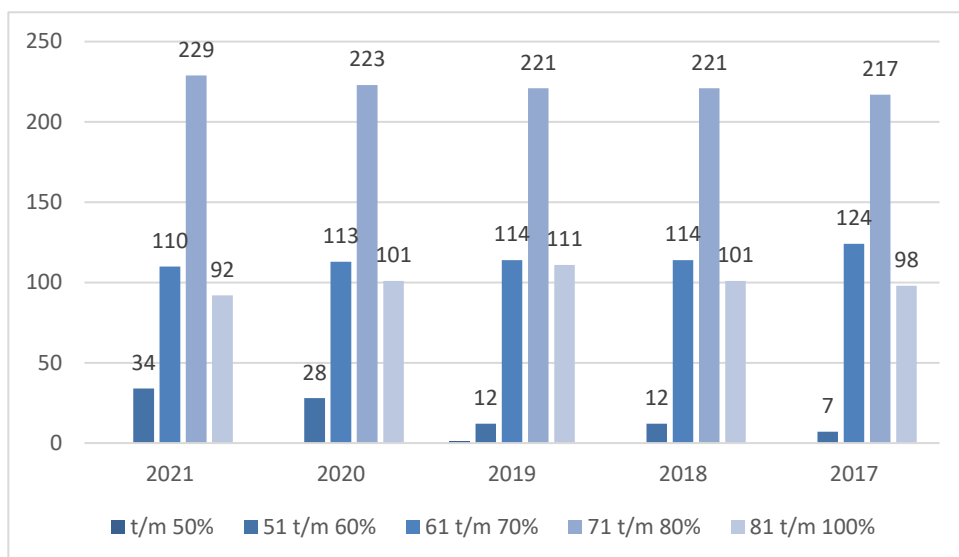
Eenmalige huurverlaging 1 mei 2021

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

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

de huur in die gevallen verlagen tot de relevante aftoppingsgrens. Voor het inkomen wordt daarbij uitgegaan van het jaar 2019 en de huurverlaging dient daarbij uiterlijk 1 mei 2021 in te zijn gaan. Bij Wonen Wittem hebben 55 huurders (allen een- of twee persoonshuishoudens) recht op een huurverlaging conform deze Wet. Deze huurders hebben in maart 2021 het betreffende voorstel voor huurverlaging ontvangen, welke verlaging vervolgens per 1 mei 2021 is ingegaan.

Het effect van de eenmalige huurverlaging is dat Wonen Wittem op maandbasis ongeveer € 3.000 minder huurinkomsten heeft (evenveel als het effect van de huurbevroezing). Voor 2021 betekent dit ongeveer € 23.000 minder huurinkomsten ofwel structureel € 36.000 minder huurinkomsten vanaf 2022 op jaarbasis (prijspeil 2021, exclusief het effect van toekomstige huurverhogingen). Met dit effect was in de begroting 2021, in tegenstelling tot bij de huurbevroezing, overigens wél rekening gehouden.



Aantal woningen per jaar (2017 – 2021) als percentage van de maximaal redelijke huur

5.6. Mutaties en verhuringen

Het aantal mutaties in 2021 bedroeg 45 stuks (2020: 34 stuks). In de navolgende tabel staan de verschillende verhuringen (inclusief nieuwbouw) weergegeven. In 2021 heeft geen nieuwbouw, sloop en/of verkoop plaatsgevonden en is het aantal woningen in bezit dus gelijk gebleven.

Toewijzingen	2021	2020	2019	2018	2017
Aanbodmodel	30	35	32	33	35
Woningruil	0	0	0	0	0
Statushouders	2	2	1	2	3
Urgentie	10	3	3	3	4
Herhuisvesting	3	0	0	1	2
Totaal	45	40	36	39	44

Verhuringen 2017-2021

Bij nieuwe verhuringen diende in 2021 conform geldende regelgeving ten minste 80% van de woningen toegewezen te worden aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot maximaal € 40.024,- (prijspeil 2021). Van de overige 20% van de sociale huurwoningen mag maximaal 10% worden toegewezen aan huishoudens met een verzamel-huishoudinkomen tot € 44.655,- (prijspeil 2021) en maximaal 10% heeft een vrije toewijzingsruimte. In de vigerende prestatieafspraken is de vrije toewijzingsruimte verhoogd naar maximaal 15%. Van de 45 verhuurde woningen in 2021 zijn 40 woningen verhuurd aan huishoudinkomens tot en met € 40.024,-.

Overzicht toewijzingen			
Min 80%	≤ € 40.024	40	89%
Max 10%	≤ € 44.655	4	9%
Max 15%	> € 44.655	1	2%
Totaal		45	100%

Overzicht toewijzingen 2021

Van de toewijzingen aan huishoudens tot maximaal € 40.024 (40 stuks) kan in het verslagjaar 95% (38 stuks) aanspraak maken op huurtoeslag en 5% van de toewijzingen was boven de huurtoeslagnorm, doch onder de inkomensgrens. Van de 38 toewijzingen aan mensen met recht op huurtoeslag is 100% passend toegewezen. Hiermee voldoet Wonen Witterm aan de vereisten vanuit het overheidsbeleid passend toewijzen.

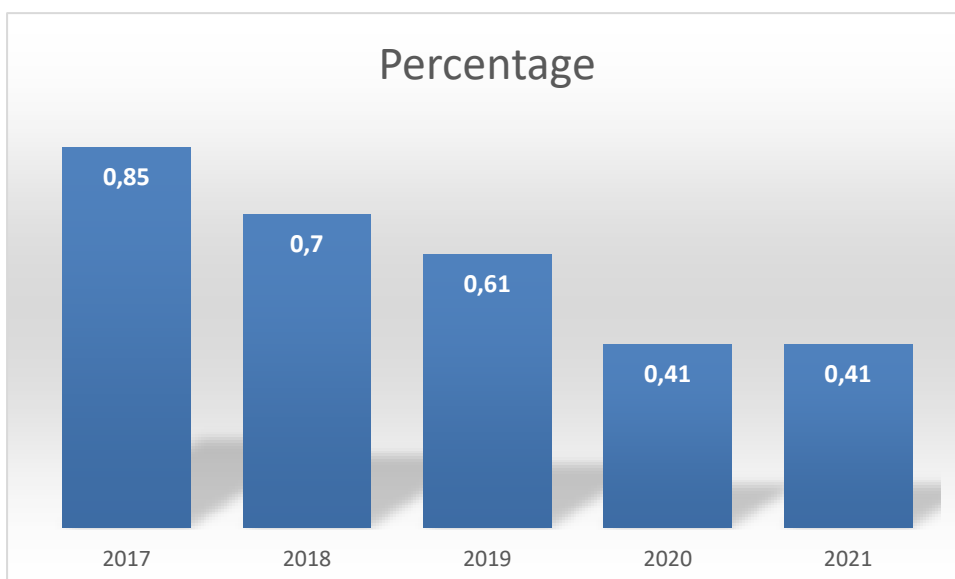
In de navolgende tabel zijn de verhuringen weergegeven naar (AOW) leeftijd, huurklasse, type huishouden en inkomen.

Passend Toewijzen 2021									
Huishoudinkomen per jaar	Recht op huurtoeslag	Max. kale huurprijs (huurgrens)				Totaal	Passend	Niet Passend	Buiten 95%-norm
		≤ € 442,46	≤ € 633,25	≤ € 678,66	≤ € 752,33				
Onder de AOW-grens									
Aantal eenpersoonshuishoudens									
≤ € 23.725	v	3	11			14	14	0	
> € 23.725		1	4			5			5
Aantal tweepersoonshuishoudens									
≤ € 32.200	v		4			4	4	0	
> € 32.200			1	3		4			4
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)									
≤ € 32.200	v		2	3		5	5	0	
> € 32.200				1	2	3			3
Boven de AOW-grens									
Aantal eenpersoonshuishoudens									
≤ € 23.650	v		3			3	3	0	
> € 23.650			1			1			1
Aantal tweepersoonshuishoudens*									
≤ € 32.075	v		4			4	4	0	
> € 32.075			1	1		2			2
Aantal meerpersoonshuishoudens (3/3+)*									
≤ € 32.075	v					0	0	0	
> € 32.075						0			0
Totaal		4	31	8	2	45	30	0	15
* Eén van de personen in dit huishouden moet een leeftijd boven de AOW-grens hebben. In 2021 is dit 66 jaar en 4 maanden.							100%	Passend toege	

Overzicht verhuringen 2021

Huurachterstand, -betaling en incasso

Het aantal huurders met een huurachterstand is in 2021 (18 stuks) iets gedaald ten opzichte van 2020 (19 stuks). De totale huurachterstand van de zittende huurders per 31 december 2021 is ondanks de coronapandemie nagenoeg gelijk gebleven en bedraagt € 15.712 ten opzichte van € 15.897 in 2020.



Huurachterstand in % van de totale huurinkomsten (2017-2021)

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 2021 bedroeg de huurachterstand 0,41%.

Huurachterstand vertrokken huurders per 31-12-2021

Per 31 december 2021 bedraagt de huurachterstand van vertrokken huurders € 8.215,- (3 dossiers). De drie dossiers zijn ondergebracht bij de deurwaarder. Bij twee dossiers is via de deurwaarder een regeling getroffen en het andere dossier is toegelaten tot de WSNP.

Statushouders

In het verslagjaar zijn drie woningen van Wonen Wittem toegewezen aan statushouders. Op deze wijze heeft Wonen Wittem bijgedragen aan de huisvesting van 9 statushouders in de gemeente Gulpen-Wittem, waarvan bij twee toewijzingen in de loop van 2021 een gezinshereniging heeft plaatsgevonden. Hiermee voldoen we aan onze gemeentelijke taakstelling.

5.7. Leegstand

Het totaal bedrag aan leegstand in 2021 is € 14.831 (2020 was € 7.474). De huurderiving als gevolg van leegstand is als volgt toe te rekenen aan:

Toewijzingen	
Verhuurbaarheid	15%
Mutatieonderhoud	7%
Renovatie	21%
Calamiteit (wateroverlast)	45%
Uitzetting	12%
Totaal	100%

5.8. Toewijzing van woningen

De vrijkomende woningen, met uitzondering van woningen voor statushouders en urgenten, worden gepubliceerd op onze website. Huurders kunnen zich abonneren op de Woonbrief, waardoor zij automatisch een bericht ontvangen van vrijkomende woningen. Per 31 december 2021 zijn 988 mensen (2020: 920) ingeschreven voor de Woonbrief. Naast de Woonbrief maken we desgewenst ook gebruik van lokale huis-aan-huis bladen om ons woningaanbod te publiceren.

6. BEWONERSPARTICIPATIE

6.1. Huurdersvereniging

Het Bestuur van Wonen Wittem heeft in 2021 (in aangepaste vorm) vier keer overleg gehad met het Bestuur van Huurdersvereniging Wittem. Op 20 september 2021 heeft de jaarlijkse ledenvergadering van de huurdersvereniging plaatsgevonden. De manager Bedrijfsvoering, Armand Jaegers, is bij verhindering van het bestuur als afgevaardigde namens Wonen Wittem hierbij aanwezig geweest.

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

- jaarrekening en –verslag 2020;
- eenmalige huurverlaging per 1 mei 2021 en huurbevrozing per 1 juli 2021;
- onderhoudsplanning 2021;
- bod op Woonvisie 2021 e.v.;
- gevolgen en updates wateroverlast 14 Juli 2021
- (meerjaren) begroting 2022 e.v. incl. onderhoudsbegroting en duurzaamheidskalender;
- lopende (nieuwbouw) projecten;
- investeringsprogramma DCI;
- Jaarreview 2021 en vooruitblik 2022.

6.2. Geschillen

Huurcommissie

In 2021 is één zaak betreffende de hoogte van de huurprijs in relatie tot de staat van het onderhoud van de woning aangekaart bij de huurcommissie. De huurcommissie heeft het verzoek inzake het verlagen van de huurprijs nog niet in behandeling genomen. Door coronaperikelen en de reeds opgelopen achterstand bij de huurcommissie is deze zaak nog in onderzoek. In 2021 zijn er voorts geen zaken ingediend bij de huurcommissie.

Regionale Klachtencommissie Samenwerkende corporaties Mergelland

Conform de Governancecode brengt het Bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over ingediende klachten bij de corporatie. Het Bestuur heeft in de RvC-vergadering van 19 mei 2021 verslag uitgebracht over 2020. In 2021 zijn aangaande Wonen Wittem twee klachten ingediend bij de Regionale Klachtencommissie. Eén klacht heeft niet geleid tot verdere inhoudelijke behandeling, aangezien de klacht in de tussentijd naar tevredenheid van klaagster is opgelost door bemiddeling van Wonen Wittem. De andere klacht is na hoorzitting en inspraak van beide partijen door de klachtencommissie ongegrond verklaard.

Coulanceregeling

In 2021 is de coulanceregeling niet toegepast.

7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1 Inleiding

De Raad van Commissarissen (hierna de RvC of de Raad) is belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde. In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop invulling is gegeven aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden in 2021.

Laten we beginnen met te vermelden dat ook 2021 een bijzonder jaar is geweest. Voor het tweede achtereenvolgende jaar ging de wereld gebukt onder de gevolgen van het corona virus. Een virus dat ons nog steeds in de greep houdt en impact heeft gehad op alle facetten van de samenleving. Wonen Wittem heeft steeds geprobeerd zich aan de gestelde regels, opgesteld door de overheid, te houden en is hier naar beste eer en geweten mee om gegaan. De impact voor Wonen Wittem en haar huurders is ook daardoor gelukkig te overzien geweest. De RvC hoopt van ganser harte dat dit zo blijft en wenst het bestuur, de medewerkers en de huurders veel kracht toe.

Alsof de coronacrisis al niet genoeg ellende met zich meebracht, werd Limburg in juli 2021 ook nog eens getroffen door een verwoestende overstroming. Door het buiten de oevers treden van de rivieren in de Zuid-Limburgse regio werden veel huurders van Wonen Wittem getroffen door enorm financieel en emotioneel leed. Het bestuur en de medewerkers van Wonen Wittem zagen zich geconfronteerd met veel vragen en een enorme hoeveelheid extra werk. Door op een uitstekende manier in te spelen op de problemen zijn de huurders op een correcte manier geholpen en daarvoor verdienen het bestuur en de medewerkers een grote pluim.

Ook binnen Wonen Wittem was er sprake van verandering. Met ingang van 1 januari 2021 werd de heer Armand Jaegers benoemd als nieuwe manager bedrijfsvoering. Zijn aanpassing verliep rimpelloos. Bestuur, werknemers en ook de RvC werkten prima met hem samen, dus hier past enkel tevredenheid. Verder werd ook per 1 januari 2021 de heer Henk Hendriks benoemd als nieuw lid van de RvC. De heer Hendriks werd voorgedragen door de huurders en hij is de opvolger van de heer Jan Janssen, die na acht jaar per 31 december 2020 geen deel meer uitmaakt van de RvC.

7.2 Bestuur en toezicht

Toezicht en toetsing

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen en de financiële continuïteit passend binnen de statuten evenals de strategie en missie van de corporatie zoals uitgewerkt in het strategisch plan. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van Wonen Wittem, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de (toekomstige) huurders en de gemeente. Doelstelling van het interne toezicht is om Wonen Wittem op de gekozen maatschappelijke koers te houden. De Raad adviseert daarnaast het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van bestuurders 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 toezichtkader dat de Raad gebruikt bestaat onder andere uit het jaarplan, de beleidsstukken van het bestuur, de financiële meerjarenbegroting en de jaarbegroting.

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

7.3 Governance

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

Governancecode Woningcorporaties

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

De RvC is van mening dat deze vijf principes binnen de Wonen Witterm organisatie breed worden toegepast, nageleefd en uitgedragen. Het uitgangspunt bij alles wat we doen, zijn en blijven onze (toekomstige) huurders. We willen hen zo goed mogelijk ten dienste zijn en wij doen dat samen met allerlei andere partijen. Hierbij nemen wij onze eigen verantwoordelijkheid om zo veel mogelijk mensen te helpen. Onze belanghouders en de bredere maatschappij moeten er op kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken. Deze herziene Governancecode helpt ons daarbij. Er is in algemene zin sprake van een open cultuur, leden van de RvC doen meer aan zelfreflectie en delen meer dilemma's met elkaar.

7.4 Activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2021

Toezicht op de strategie

De RvC houdt toezicht op de inhoud van de strategie van de stichting en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd. Jaarlijks worden op basis van het strategisch plan concrete doelstellingen geformuleerd voor het bestuur. In de 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 2021 beleidsstukken beoordeeld die een afgeleide zijn van de strategie, waaronder bijvoorbeeld het meerjaren-huurbeleid, de wensportefeuille, het aankoopbeleid en de financiële meerjarenbegroting.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in mei 2021 de jaarrekening en het jaarverslag over 2020 besproken met de accountant en vervolgens met het bestuur en de externe accountant gezamenlijk. Nadat kennis is genomen van de controleverklaring van de accountant en diens accountantsverslag, heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag 2020 goedgekeurd. De RvC heeft op 17 november 2021 de financiële meerjarenbegroting 2022-2031 en de begroting 2022 goedgekeurd. In deze begrotingen zijn financiële en operationele doelstellingen opgenomen. De RvC wordt via de kwartaalrapportages en de uitgebreide bespreking daarvan in de reguliere vergaderingen geïnformeerd over de voortgang van deze doelstellingen. Op deze manier krijgt de RvC een goed beeld van waar de organisatie staat en met welke uitdagingen ze geconfronteerd wordt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Visitatie

Wonen Wittem laat zijn maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een door de SVWN geaccrediteerd visitatiebureau. De meest recente visitatie heeft in 2019 plaatsgevonden. Het rapport is opgemaakt door Cognitum en op 2 april 2020 opgeleverd en is beschikbaar gesteld onder publicaties op de website van Wonen Wittem. Ten opzichte van de vorige visitatie heeft Wonen Wittem weer verdere stappen gezet. Wonen Wittem is een corporatie die het huurdersbelang hoog in het vaandel heeft staan. Al in de vorige visitatieperiode is de professionalisering van de organisatie ingezet. In deze visitatieperiode heeft Wonen Wittem de ontwikkeling van de organisatie met kracht doorgezet. Wonen Wittem heeft bewonderenswaardige stappen gezet in het terugdringen van de bedrijfslasten per VHE. Deze zijn in de visitatieperiode met 25% gereduceerd. De Governance van Wonen Wittem is op orde. Alle reglementen zijn actueel en ook de Autoriteit Woningcorporaties is positief over de snelheid en wijze waarop Wonen Wittem de wijzigingen als gevolg van de nieuwe Woningwet heeft opgepakt en verwerkt. De RvC is zeer actief in de invulling van zijn maatschappelijke rol. De afweging tussen wensen en financiële mogelijkheden vraagt permanent aandacht om de financiële situatie gezond te houden. In het kader van de reductie van de bedrijfslasten is de omvang van de RvC teruggebracht van 5 naar 3 leden. Dit vraagt van de RvC en de organisatie om steeds aandacht te hebben voor de aanwezigheid van de juiste deskundigheden in de RvC. De huurdersvereniging geeft een oordeel van zeer goed over de mate van invloed op het beleid van Wonen Wittem. Wel liggen er mogelijkheden tot verbetering in de relatie tussen gemeente en Wonen Wittem. Door corona is het contact zeer beperkt en de tussentijdse wisseling van wethouder werkt ook niet in ieders voordeel. Daarbij werpen de komende gemeenteraadsverkiezingen (maart 2022) hun schaduw ook al vooruit en zullen we moeten afwachten wie dan de wethouderszetel zal bezetten. Tot slot slaagt Wonen Wittem erin om van haar omvang een kracht te maken. De visitatiecommissie heeft hiervoor veel bewondering. Jammer genoeg scoort Wonen Wittem in de Aedes Benchmark 2021 een B op het gebied van klanttevredenheid, daar waar de twee jaren daarvoor nog een A-score behaald werd. Omdat klanttevredenheid één van de belangrijkste speerpunten van Wonen Wittem is, heeft het bestuur al aangegeven er alles aan te gaan doen om volgend jaar weer een A te scoren.

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 2021 zijn geen klachten ingediend.

Toezicht op stakeholderdialoog

De RvC wordt door het bestuur geïnformeerd over de contacten die plaatsvinden met de belanghebbenden van de stichting, meer specifiek met de huurdersvereniging en met de gemeente Gulpen-Wittem. In 2020 heeft er een wisseling van de wacht plaatsgevonden binnen het College van Burgemeester en Wethouders. Hernieuwde kennismaking heeft vanwege Covid-19 nog niet plaatsgevonden en stond voor 2021 op de agenda. Door corona is dat er niet echt van gekomen, maar in 2022 is de bedoeling dat de contacten opnieuw geïntensiveerd worden. Ook vanuit de gemeente wordt de wens uitgesproken om tweemaal per jaar bij te praten. De RvC heeft met het bestuur het bod in het kader van de prestatieafspraken besproken. Het bod is tot stand gekomen in goed overleg met de huurdersvereniging en ligt grotendeels in lijn met het bod van afgelopen jaar. De op 25 oktober 2018 door de gemeenteraad vastgestelde "lokale woonvisie 2018-2025 Gulpen-Wittem" is als basis gehanteerd voor de prestatieafspraken met de gemeente.

Toezicht op risicobeheersing

De RvC bespreekt periodiek met het bestuur het risicoprofiel van Wonen Wittem. In dit profiel worden de financiële en bedrijfsrisico's geadresseerd. In 2021 heeft het bestuur de vastgestelde top risico's met de RvC besproken. Verder heeft de RvC in 2021 in een separaat digitaal overleg (Teams meeting) met de externe accountants van QConcepts overleg gevoerd over de belangrijkste financiële risico's van de stichting. De RvC is na bespreking van de risico's met het bestuur en met de accountant van oordeel dat de stichting in voldoende mate rekening houdt met de diverse risico's en daarop stuurt.

Toezicht op verbindingen

Wonen Witterm heeft een investeringsstatuut waarin regels zijn opgenomen ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. In 2021 is geen sprake geweest van verbindingen.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC benoemt de externe accountant. Tenminste eenmaal in de vier jaar wordt het functioneren van de accountant geëvalueerd door de RvC en het bestuur. Eind 2019 heeft de RvC besloten om vanaf verslagjaar 2020 in zee te gaan met QConcepts als nieuwe externe accountant, waarbij de ROI Accountants, Belastingadviseurs en IT-Auditors het fiscale deel voor haar rekening zal nemen. Het bestuur geeft aan zeer tevreden te zijn over de samenwerking met QConcepts, de RvC constateert dat de accountant de gemaakte termijnspraken strikt nakomt, goede adviezen verstrekt en de verslaglegging tijdig aanlevert.

7.5 Werkgeversrol

Structuur, profielen bestuurders en benoeming

De RvC treedt op als werkgever van het bestuur. De RvC besluit over (her)benoemingen, beoordelingen en beloningen en eventueel over schorsing en ontslag van het bestuur. In geval van (her)benoemingen maakt de Raad gebruik van een profielschets. In 2021 vormden de heren Peeters (voorzitter) en Zinken gezamenlijk het bestuur van de stichting.

Beoordelingskader en beoordeling

De RvC heeft tot taak om periodiek het functioneren van het bestuur te beoordelen. Sinds 2017 heeft de RvC in overleg met het bestuur de beoordelingscyclus opnieuw ingericht, waarbij de beoordelingscyclus 3 overlegmomenten kent. Aan het begin van het jaar stellen de RvC en de bestuurders gezamenlijk de key doelstellingen vast, die worden afgeleid van de strategische doelstellingen van de stichting. Halverwege het jaar vindt een voortgangsgesprek plaats (een “mid year” gesprek), gevolgd door een functioneringsgesprek na afloop van het jaar. Deze gesprekken worden door 2 leden van de RvC gevoerd met de individuele bestuurders. Uit de voortgangsgesprekken die in 2021 hebben plaatsgevonden, volgt een positief beeld over de prestaties van het bestuur over 2021.

Beloningskader en beloning

De RvC 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 beloning van de bestuursleden bedraagt in 2021 € 17.150,- per persoon plus toekennen 13^e maand (prestatie-afhankelijk). Deze beloning voldoet aan de normen van de WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Het bestuur doet het verzoek om de PE-vergoeding per januari 2022 om te zetten in een vaste maandelijkse vergoeding van 250 euro, die dan ook ingelegd kan worden voor het pensioen. De RvC steunt dit voorstel van het bestuur.

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 waarbij ook de benodigde scherpheid aanwezig is. In deze cultuur is een duidelijke rol weggelegd voor het bestuur uit hoofde van haar voorbeeldfunctie. De wijze waarop binnen de organisatie integriteit wordt gewaarborgd, is vastgelegd in de integriteitscode en het klokkenluidersreglement.

7.6 Klankbordfunctie

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie. In de overleggen met het bestuur wordt de tijd genomen om gezamenlijk met het bestuur te reflecteren over de strategie, over strategische beslissingen, investeringsbeslissingen en overige belangrijke beslissingen. Onderwerpen die in 2021 de revue passeerden betroffen onder meer het steeds meer aandacht krijgende duurzaamheidsbeleid, de (on)mogelijkheden van de duurzaamheidsopgave (investeringsruimte, wettelijke belemmeringen, denk aan Flora en Fauna toets), huurverlaging/huurbevrozing, afhandeling Vestiaproblemen en impact hiervan op Wonen Wittem, afhandeling wateroverlast, liquiditeitspositie, ontwikkelingen in de werkorganisatie en de opdracht om de bedrijfslasten terug te dringen. In de bespreking van deze onderwerpen brengt eenieder inzichten naar voren die leiden tot discussie en adviezen over de betreffende thema's.

7.7 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling

Profielchetsen

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

In de achterliggende jaren is de samenstelling van de RvC teruggebracht van vijf (in 2017) naar drie (2019) personen, mede tegen de achtergrond van de opdracht van de Autoriteit Woningcorporaties om de bedrijfslasten van de corporatie te beheersen. Mevrouw Slenter is sinds 1 juli 2019 benoemd als voorzitter. Per 1 juli 2019 is de heer Knops toegetreden tot de RvC in de rol van secretaris. Inmiddels heeft de heer Knops de rol van vice-voorzitter overgenomen van de heer Janssen. Per 31 december 2020 is de heer Janssen afgetreden na 8 jaar lang zijn rol als huurderscommissaris met grote betrokkenheid te hebben ingevuld. Als zijn opvolger is benoemd de heer Henk Hendriks, die vanaf 1 januari 2021 de rol van secretaris vervult.

Samenstelling & rooster van aftreden

Naam	Mevrouw ing H.J.G. Slenter
Geboortejaar	1954
Functie	Gepensioneerd adviseur Regionale ontwikkeling en infrastructuur RHDHV
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 15
Aanvang 1e termijn	1-1-2017
Aanvang 2e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Nee
Rol	Voorzitter vanaf 01-07-2019
Profiel (deskundigheid)	Vastgoed, Projectontwikkeling, Huurdersbelang
Naam	De heer drs. M. Knops
Geboortejaar	1978
Functie	Sr. Adviseur ING
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 5
Aanvang 1e termijn	1-7-2019
Einde huidige termijn	30-06-2023
Herbenoembaar	Ja
Rol	Vice-voorzitter per 1 januari 2021
Profiel (deskundigheid)	Financiën, Governance
Naam	De heer H. Hendriks
Geboortejaar	1956
Functie	Leerkracht basisonderwijs
Overige nevenfuncties	geen
Educatie	PE punten in verslagjaar: 4
Aanvang 1e termijn	1-1-2021
Einde huidige termijn	31-12-2024
Herbenoembaar	Ja
Rol	Secretaris,
Profiel (deskundigheid)	Huurdersbelang, Openbaar bestuur

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2021 onafhankelijk heeft uitgeoefend. De commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria van de Governancecode. In 2021 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 2021 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 control cyclus 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. De informele "koffiegesprekken" geven aan de RvC een goed beeld van werksfeer en actualiteiten en vergroten de betrokkenheid.

Lidmaatschappen

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

Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks de kwaliteit van zijn eigen functioneren en eens per twee jaar met ondersteuning van een externe adviseur. In het laatste kwartaal van 2020 vond de zelfevaluatie met een externe adviseur plaats. In deze evaluatie is gesproken over het eigen functioneren van de RvC en dat van de individuele leden, de educatiebehoefte, de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur van de stichting. Verder is de opvolging van de verbeterpunten uit voorgaande zelfevaluaties besproken. In 2021 heeft de RvC, ook om financiële redenen, ervoor gekozen om de zelfevaluatie uit te voeren aan de hand van een vragenlijst, die individueel werd ingevuld en daarna gezamenlijk besproken. Het ging hierbij om samenstelling taken en bevoegdheden van de raad, voorbereiding vergadering en notulen, functioneren van de raad, functioneren van de leden en tenslotte kijk op de organisatie. Uit de gegeven antwoorden komt een heel positief beeld naar voren. De RvC kijkt dan ook tevreden terug op zijn functioneren in 2021. De aandachtspunten uit de evaluaties van voorgaande jaren zijn opgevolgd en de samenwerking met het bestuur is goed te noemen. Door de RvC is tevens nog een vragenlijst ingevuld betreffende de relatie tussen bestuur en RvC. Ook uit de resultaten van deze vragenlijst blijkt dat de relatie tussen bestuur en RvC zonder meer goed te noemen is.

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. Twee commissarissen hebben voldaan aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. De heer Hendriks heeft van de vereiste vijf punten vier punten behaald. Hij heeft in overleg met de voorzitter van de RvC en na telefonisch contact met VTW aangegeven dat hij in 2022 minimaal zes PE-punten zal behalen. Vanwege Covid-19 vond de Permanente Educatie hoofdzakelijk via digitale bijeenkomsten plaats.

Bezoldiging

De bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017. Deze beroepsregel is op 24 november 2016 door de ALV vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel, conform artikel 6 lid 1 van de statuten. De beroepsregel geldt voor alle leden van de VTW. Per 1 januari 2022 is door VTW een nieuw bindende beroepsregel vastgesteld. Vergoeding moet binnen deze beroepsregel plaatsvinden.

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. Gelet op de taakverzwaring door vermindering van het aantal RvC-leden heeft de RvC besloten om met ingang van 1 januari 2022 de vergoeding van de RvC-leden aan te passen en meer in lijn te brengen met de gangbare beloningen bij corporaties in de regio.

Met ingang van 1 januari 2022 wordt de bruto bezoldiging € 6.666,- voor de voorzitter (zijnde 55 % van het maximum) en € 4.848,- voor de leden (zijnde 60 % van het maximum). Voor 1 januari 2023 zal de situatie weer opnieuw bekeken en eventueel aangepast worden. De corporatie valt in bezoldigingsklasse A. Volgens de Beroepsregel zijn de maximumbedragen respectievelijk € 12.120 en € 8.080,-.

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

Vergaderingen

Vergaderingen en behandelde onderwerpen

In 2021 vergaderde de RvC volgens een vastgesteld schema 5 keer met het bestuur, waarvan een maal in aanwezigheid van de externe accountant (19-5, aan deze vergadering ging op 12-5 een overleg tussen RvC en accountant vooraf over de controles van de jaarstukken 2020). De RvC vergaderingen waren op 17-2, 12-5, 8-9, 17-11 en 8-12. Daarnaast heeft de Raad vijf keer in besloten kring vergaderd. Deze “voorvergaderingen” vinden meestal plaats voorafgaand aan de vergaderingen met het bestuur en bieden de mogelijkheid ervaringen uit te wisselen en vast te stellen wat de belangrijke gesprekspunten zijn in de vergaderingen met het bestuur. In deze bijeenkomsten zijn tevens remuneratieaangelegenheden, kwartaalrapportages en actuele kwesties aan de orde geweest. De uitkomsten van de “voorvergaderingen” worden in de reguliere vergaderingen met het bestuur gedeeld. De vergaderingen zijn door alle leden bijgewoond, 100% attendance.

Overleg met huurdersvertegenwoordiging

Het contact met de huurdersvereniging verloopt in de regel via de heer Hendriks die namens de huurders is benoemd. Dit contact bestaat uit een formeel overleg, daarnaast vinden er informele overleggen plaats. De gespreksonderwerpen waren onder andere huurverlaging/huurbevrozing, zoektocht nieuwe bestuursleden, wateroverlast, werkzaamheden Malenshof, begroting 2022 en de woonvisie. De heer Hendriks bezocht vier keer de vergadering tussen het bestuur van Wonen Wittem en het bestuur van de huurdersvereniging. Ook was hij present tijdens de jaarvergadering van de huurdersvereniging op 20 september 2021 in de Wilder Tref te Wahlwiller.

Overleg met overige stakeholders

De RvC heeft zich door het bestuur laten informeren over het gevoerde overleg met verschillende stakeholders, waaronder de gemeente Gulpen-Wittem. De Raad acht de dialoog met de stakeholders van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed te kunnen uitvoeren. Vanwege Covid-19 heeft er in 2021 geen fysiek gesprek met de nieuwe wethouder plaatsgevonden. Hopelijk kan dat er in 2022 (na de verkiezingen eventueel met een nieuwe wethouder) wel weer van komen.

7.8 Tot slot

Het bestuur heeft de jaarstukken over 2021 opgesteld. Daarin is ook de jaarrekening opgenomen. Q Concepts heeft de jaarrekening 2021 gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met de jaarstukken van het bestuur. De raad verleent het bestuur décharge voor het genoemde beleid en stelt de jaarrekening over 2021 vast.

Dankzij de inzet, de deskundigheid, de openheid en de informatievoorziening van het bestuur en de organisatie van Wonen Wittem heeft de RvC zijn toezichthoudende rol kunnen invullen. De RvC dankt het bestuur en de medewerkers hiervoor, daarbij spreekt de RvC zijn bijzondere waardering uit voor het leveren van deze niet aflatende inzet, ondanks de zware persoonlijke omstandigheden, die meerdere medewerkers hebben doorgemaakt. Een extra pluim tenslotte voor de inzet tijdens de afhandeling van de wateroverlast. Zeker toen hebben het bestuur en de medewerkers laten zien uit het goede hout gesneden te zijn.

8. FINANCIËN

8.1. Algemeen

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

8.2. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2021 is € 7.776.410 positief.

Resultaat versus begroting 2021

	Realisatie 2021	B 2021	B 2021 -/ JR 2021
Huuropbrengsten	3.420	3.435	-15
Opbrengsten servicecontracten	154	160	-6
Lasten servicecontracten	-156	-158	2
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (1)*	-337	-366	29
Lasten Onderhoud (2)	-1.191	-883	-308
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (3) *	-609	-690	81
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.281	1.498	-217
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (4)	680	-195	875
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (4)	6.636	783	5.853
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.316	588	6.728
Opbrengsten overige activiteiten en derhalve netto resultaat overige activiteiten	0	0	0
Overige organisatiekosten (5)*	-394	-163	-231
BEDRIJFSRESULTAAT	8.203	1.923	6.280
Waardeverandering van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-424	-424	0
Financiële baten en lasten	-424	-424	0
Resultaat voor belastingen	7.779	1.499	6.280
Belastingen (6)	-3	-217	214
Resultaat na belastingen	7.776	1.282	6.494

Verklaring verschillen:

* De verdeling van de kosten zijn in de begroting aangepast aan de indeling zoals is voorgeschreven voor de jaarrekening 2021.

1. Lasten verhuur en beheer activiteiten
De salariskosten waren lager dan begroot (28K)
2. Het budget onderhoud is overschreden als gevolg van hoger klachten- en mutatieonderhoud en het uitvoeren van groot-onderhoud welk in 2022 was gepland.
Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 4.5
3. In 2021 is geen bijdrage vanwege saneringssteun van toepassing (34K)
4. Als gevolg van gewijzigde parameters in het handboek 2021 is de marktwaarde flink gestegen. Zie voor verdere toelichting hoofdstuk 3.4
5. In de begroting is geen rekening gehouden met de volkshuisvestelijke bijdrage ten gevolge van de Vestia deal (212K).
6. Het verschil in de vennootschapsbelasting heeft te maken met een hogere terugname van de eerder genomen afwaardering dan begroot

8.3. Ontwikkeling vermogenspositie

Het Eigen Vermogen ultimo 2021 bedraagt € 48,9 miljoen. De solvabiliteit van Wonen Wittem was in het verslagjaar 73,08% (in 2020 69,6%).

Het verloop van het eigen vermogen in 2021 is als volgt:

x € 1,000	
Saldo 1 januari 2021	41.176
Jaarresultaat	7.776
Saldo 31 december 2021	48.952

8.4 Financiële continuïteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen dient Wonen Wittem een kostenbewust beleid te voeren, de financieringspositie waar mogelijk te optimaliseren en keuzes te maken in welke mate de voorgenomen wijzigingen in de vastgoedportefeuille ten uitvoer kunnen worden gebracht. In volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van diverse financiële grootheden cf. de financiële meerjaren begroting zoals die op 17 november 2021 door de RvC is goedgekeurd.

Vooraf is reeds vermeld dat in de financiële meerjarenbegroting rekening is gehouden met de navolgende zaken:

- Een jaarlijkse gemiddelde huurverhoging ter hoogte van de inflatie van het voorafgaand jaar.
- Jaarlijkse verkoop van één woning in de periode 2022 tot en met 2027.
- De planwijziging voor de herstructurering in 2025 van het flatcomplex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg) inclusief het bijbehorend (verhoogd) budget en een aan te trekken lening in 2025.
- Alle benodigde investeringen in inbouwpakketten, duurzaamheidsmaatregelen en casco gedurende de jaren 2022 tot en met 2035 conform het vastgestelde investeringsprogramma DCI (zie 4.5.4). Daarbij worden bij duurzaamheidsmaatregelen huurverhogingen doorgevoerd conform het Sociaal Huurakkoord.
- De geactualiseerde streefhuren zoals die in 2021 zijn vastgesteld.

Tot slot wordt in de begroting gerekend met de meest recente economische parameters zoals vastgelegd in het document „Leidraad economische parameters dPi 2022 van 22 juli 2021 opgesteld door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW).

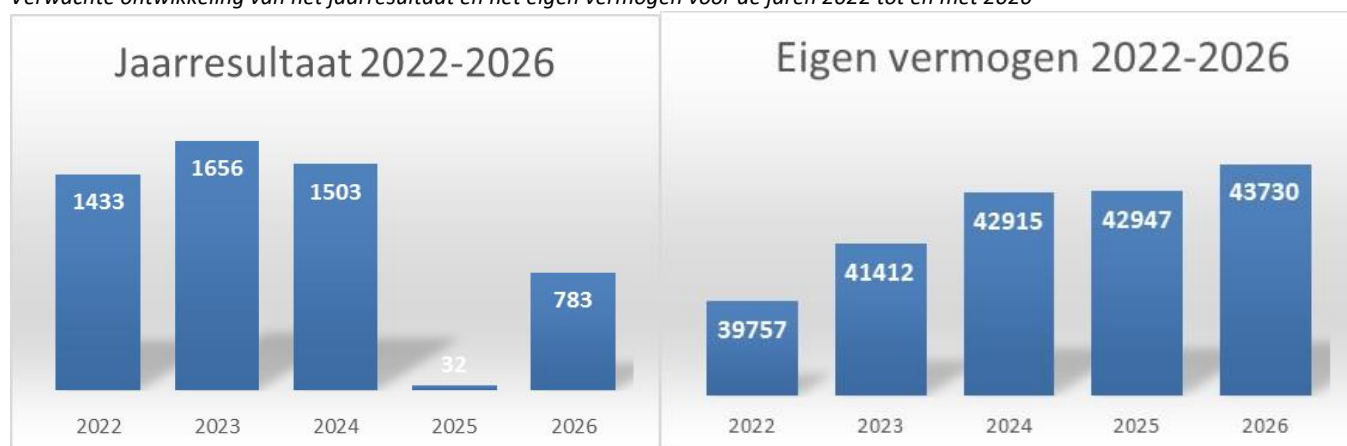
De belangrijkste parameters gehanteerd in de financiële meerjaren begroting 2022-2031.

Prognose	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029e.v. (WSW)
Huren incl. extra huur (prijsinflatie voorgaand jaar)	2,00%	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%
Huurderving	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Onderhoud (bouwkostenstijging)	3,00%	1,90%	1,90%	1,90%	2,10%	2,50%	2,50%	2,50%
Salariskosten (looninflatie)	1,70%	1,80%	1,80%	1,90%	1,90%	2,50%	2,50%	2,50%
Overige bedrijfslasten (prijsinflatie)	1,70%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%
Verkopen	1 won	1 won	1 won	1 won	1 won	1 won	0	0

Ontwikkeling jaarresultaat en eigen vermogen

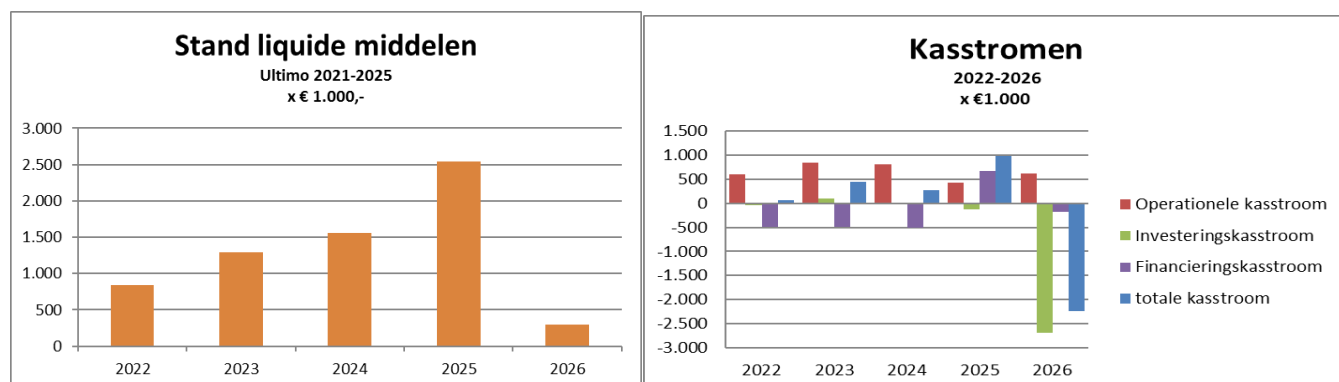
Het jaarresultaat en het eigen vermogen ontwikkelen zich conform de financiële meerjaren begroting 2022-2031 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt.

Verwachte ontwikkeling van het jaarresultaat en het eigen vermogen voor de jaren 2022 tot en met 2026



Ontwikkeling kasstromen en liquide middelen

De liquiditeitspositie wordt, ten opzichte van de ‘boekhoudkundige grootheden’ zoals jaarresultaat en eigen vermogen, steeds belangrijker in de financiële sturing van woningcorporaties. De liquiditeitspositie ontwikkelt zich conform de financiële meerjaren begroting 2022-2031 de eerstkomende vijf jaren grafisch als volgt. De toename van de liquide middelen tot en met 2024 is grotendeels bedoeld ter financiering van de geplande herstructurering in 2025 van het complex te Eys (Mesweg / Pastoor Duckweilerweg).



Verwachte ontwikkeling van de liquiditeitspositie voor de jaren 2022 tot en met 2026

Ontwikkeling WSW ratio's

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

Continuïteitsratio's:

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

Discontinuïteitsratio's:

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

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

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

WSW ratio's en grenswaarden

De tabel op de volgende pagina toont de ontwikkeling van de nominale schuldpositie, beleidswaarde en diverse WSW ratio's bij Wonen Wittem vanaf 2019 volgens de jaarrekeningen 2019 tot en met 2021 plus de financiële meerjarenbegroting 2022-2031 zoals die in november 2021 is vastgesteld. In alle toekomstige jaren voldoen de WSW ratio's aan de daartoe door het WSW gestelde normen. Men kan concluderen dat sprake is van een solide gezonde financiële situatie. Daarbij dient wel nadrukkelijk te worden aangetekend dat Woningcorporaties, en dus ook Wonen Wittem, de komende decennia nog omvangrijke opgaven hebben (onder andere in het kader van het verduurzamen van het woningbezit) terwijl de beschikbare financiële middelen steeds meer onder druk komen te staan.

Gelet op diverse onzekerheden hanteert Wonen Wittem m.b.t. de LTV een afwijkende interne norm voor de LTV van maximaal 75% (oude WSW norm tot 2020). Zoals uit de tabel blijkt wordt hieraan in de prognosejaren aan voldaan.

Ultimo	ICR	Geborgde leningen (A) (x € 1.000)	Beleidswaarde (C) (x € 1.000)	LTV (A/C)	Solvabiliteit	Dekkingsratio
Norm	Min 1,4	-	-	Max 85% (75% tot 2020)	Min. 15% (20% tot 2020)	Max. 70%
Cf. jaarrekeningen						
2019	1,75	€ 17.595	€ 21.904	80,3%	22,4%	32,3%
2020	2,11	€ 17.450	€ 23.568	74,0%	27,0%	30,0%
2021	2,11	€ 17.341	€ 28.677	60,5%	40,1%	26,5%
Cf. FMP 2022-2031 (november 2021 o.b.v. Handboek 2020)						
2022	2,38	€ 16.639	€ 23.877	69,7%	31,2%	36,8%
2023	3,02	€ 16.141	€ 23.868	67,6%	34,3%	35,6%
2024	2,99	€ 15.628	€ 23.819	65,6%	36,9%	34,3%
2025	2,10	€ 16.301	€ 23.221	70,2%	35,2%	34,6%
2026	2,65	€ 16.127	€ 24.004	67,2%	32,0%	31,5%
2027	3,82	€ 15.800	€ 24.085	65,6%	36,1%	29,1%
2028	3,35	€ 15.523	€ 24.228	64,1%	37,5%	26,9%
2029	4,27	€ 15.271	€ 24.373	62,7%	40,9%	25,2%
2030	3,47	€ 15.063	€ 24.519	61,4%	42,8%	23,7%
2031	4,45	€ 15.063	€ 24.665	61,1%	45,5%	22,8%

Ontwikkeling WSW ratio's Wonen Wittem. Voor de jaren 2022 tot en met 2031 is de Financiële Meerjarenbegroting (FMP) 2022-2031 het uitgangspunt.

8.5 Treasury

In het treasurywet, 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

In de verslagperiode is in het kader van de Vestia leningruil een lening aangetrokken.

Deze lening is geborgd door het WSW. Kenmerken van deze lening zijn:

- Hoofdsom € 412.000,-
- Looptijd : 40 jaar
- ingangsdatum: 21-12-2021
- Rente: 4,85% 40 jaar rente vast

Bij deze leningruil neemt Wonen Wittem een deel van leningportefeuille van Vestia over tegen een hoge rente. Hierdoor wordt de rentelast van Vestia lager. De marktrente van deze lening is 0.535%. Het agio tussen deze rentepercentages wordt door Wonen Wittem als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord in 2021.

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:

	2021	2020
Restschuld per balansdatum	17.341.329	17.449.919
Gemiddelde rente	2,49%	2,48%
Gemiddelde looptijd	14,8	14,9
Marktwaarde	21.022.000	23.906.000

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 2021 € 16.770.543,- (cf. brief WSW 23 november 2021).

9. RISICOMANAGEMENT

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

- principe 5 van de Governancecode woningcorporaties 2020 (bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten);
- het WSW risico beoordelingsmodel;
- de RJ-400 (110.a: meer uitgebreide risicoparaagraaf vereist).

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

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

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

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

Zoals eerder vermeld voldoet de meest recente meerjarenbegroting 2022-2031 overall (ruimschoots) aan alle financiële WSW parameters. Meer detailinformatie over de risicobeoordeling door het WSW is eveneens opgenomen in dit hoofdstuk.

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

- Dagelijks (klachten) onderhoud: operationeel vanaf 2018.
- Schilderwerk als onderdeel van het planmatig onderhoud: operationeel vanaf 2018.
- Installaties als onderdeel van contractueel onderhoud: operationeel vanaf 2019.
- Groenonderhoud complexen als onderdeel van contractueel onderhoud: operationeel vanaf 2021.

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

In het kader van risicomanagement is, net als voorgaande jaren, ook in 2021 een frauderisico analyse uitgevoerd. Daarbij is wederom gebruikt gemaakt van een uitgebreide checklist. In het vierde kwartaal van 2021 hebben wij de gevraagde analyse uitgevoerd en op 26 november 2021 vastgesteld in het bestuur. Overigens liet de analyse geen hoge/verhoogde frauderisico's zien en was er evenmin aanleiding voor het nemen van additionele maatregelen op dit vlak.

Overigens is in 2020 een bredere check (scan) op basis van de Baseline Informatieveiligheid voor Woningcorporaties (BIC) opgesteld. Het betreft een organisatie-brede, uitgebreide scan van onze informatieaspecten (o.a. primaire systemen, cybersecurity, AVG, etc.) welke in 2021 verder is vormgegeven en geïmplementeerd binnen de bedrijfsvoering van Wonen Wittem.

9.1. Planning en Control

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

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

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

9.2. Strategische, tactische en operationele risico's

Strategische risico's

Vastgoed

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

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

Lokale Woonvisie

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

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

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

WSW ratio's en kasstromen in meerjarenperspectief

Bij het opstellen van de (meerjaren) begroting wordt altijd gekeken of gedurende de planperiode wordt voldaan aan de vereiste WSW ratio's alsmede noodzakelijke kasstromen (inclusief het door Wonen Witterm bepaalde minimum liquiditeitssaldo van € 300.000). Uit paragraaf 8.4 blijkt dat wij, op basis van de meerjarenbegroting 2022-2031 voldoen aan de normen van alle WSW ratio's. Tevens is gewaarborgd dat er op enig moment altijd voldoende liquide middelen aanwezig zijn.

Daarnaast kent de meerjarenbegroting 2022-2031 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 Witterm, nog een omvangrijke opdracht hebben in het kader van het verduurzamen van het woningbezit.

Scenarioberekeningen in financieel perspectief

Als maatschappelijk ondernemer hebben wij nadrukkelijk te maken met een veranderende omgeving. De (meerjaren) begroting is gebaseerd op diverse veronderstellingen. Binnen de mogelijkheden van Wonen Witterm 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 Witterm 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 (onderhouds-/ projecten en duurzaamheid).

Bij het opstellen van de (meerjaren)begroting 2021-2030 zijn concreet de volgende scenario's doorgerekend:

1. Rentepercentage +1%;
2. Investerings projecten +15% (renovatie Mesweg/Duckweilerweg);
3. Investerings duurzaamheid + 10% (DCI);
4. Combinatie van 1, 2 en 3.

De vier scenario's zijn vervolgens beoordeeld op een drietal beoordelingsaspecten.

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

De uitkomst van voorgaande risicobeoordeling is dat wij in alle scenario's 1 tot en met 4 geplande investeringen kunnen blijven doen. Met inachtneming van de WSW normen is er tevens ruimteaanwezig 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.

Overzicht beoordelingen risico's

	A	B	C	
B				Risico: laag
1				Risico: middel
2				Risico: hoog
3				
4				

Meerjarenbegroting 2022-2031: risicobeoordeling van 4 mogelijke scenario's

Tactische risico's

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

Investeringsrisico's

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

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

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

Treasury-risico's

In het reglement financieel beleid en beheer van Wonen Wittem wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. De doelstellingen van dit reglement zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit van Wonen Wittem. Daarnaast zijn in het treasury statuut van Wonen Wittem beleid, doelstellingen en regels vastgelegd voor financieringen, beleggen, renterisicobeheer, liquiditeitenbeheer, financiële logistiek en (inrichting van) de treasury organisatie. In het algemeen hanteert Wonen Wittem een zeer risico-avers treasurybeleid. Ultimo 2021 bezitten wij geen derivaten.

Deelnemingen

Wonen Wittem heeft een verbindingenstatuut. In dat statuut is het toetsingskader vastgelegd dat wij hanteren bij het aangaan en beheersen van verbindingen. Wonen Wittem heeft ultimo 2021 geen deelnemingen.

Operationele risico's

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

9.3. WSW risicobeoordeling

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

In het risicobeoordelingsmodel van het WSW worden vijf 'Financial Risks' gehanteerd. In paragraaf 8.4 is het verloop van deze ratio's in de meest begrotingsperiode 2022-2031 weergegeven. Hieruit blijkt dat wij, op basis van deze meerjarenbegroting meerjarig voldoen aan de normen van alle WSW ratio's.

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

WSW. De 24 vragen zijn nadrukkelijk geen richtlijnen of normen, maar de manier waarop wij naar de risico's van een corporatie kijken en hoe wij die beoordelen.

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

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

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

Blijkens bericht van het WSW op 07 oktober 2021 geldt dat het WSW, net als vorig jaar, Wonen Wittem ook in 2021 heeft ingedeeld in de laagste risicoklasse die het WSW kent.

10. VERKLARING BESTUUR

Het Bestuur van Wonen Wittem verklaart, dat alle middelen in het verslagjaar 2021 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting. De jaarstukken 2021 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 Wittem

Jaarrekening 2021



INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	3
2	Winst- en verliesrekening 2021	5
3	Kasstroomoverzicht 2021	6
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	8
5	Toelichting op de balans per 31 december 2021	25
6	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	38
7	Overige toelichtingen	44

OVERIGE GEGEVENS

1	Statutaire regeling winstbestemming	47
2	Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant	47

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(na resultaatbestemming)

	31 december 2021	31 december 2020
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	65.500.146	58.111.802
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.148	39.148
	<u>65.539.294</u>	<u>58.150.950</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	70.574	84.845
Financiële vaste activa (3)		
Latente belastingvordering(en)	27.514	-
	<u>65.637.382</u>	<u>58.235.795</u>
Vlottende activa		
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	16.763	16.950
Belastingen en premies sociale verzekeringen	171.393	13.637
Overige vorderingen	121.132	147
Overlopende activa	47.527	1.026
	<u>356.815</u>	<u>31.760</u>
Liquide middelen (5)	975.352	864.524
	<u><u>66.969.549</u></u>	<u><u>59.132.079</u></u>

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		34.028.492	27.392.993
Overige reserves		14.924.402	13.783.491
		<u>48.952.894</u>	<u>41.176.484</u>
Langlopende schulden	(7)	17.341.329	17.449.919
Kortlopende schulden	(8)		
Schulden aan leveranciers		98.522	95.703
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		39.416	43.097
Overige schulden		11.691	12.742
Overlopende passiva		525.697	354.134
		<u>675.326</u>	<u>505.676</u>
		<u><u>66.969.549</u></u>	<u><u>59.132.079</u></u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(9)	3.419.731	3.379.972
Opbrengsten servicecontracten	(10)	154.613	140.009
Lasten servicecontracten	(11)	-155.925	-136.555
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(12)	-337.202	-320.165
Lasten onderhoudsactiviteiten	(13)	-1.191.033	-871.429
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(14)	-609.159	-602.620
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>1.281.025</u>	<u>1.589.212</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(15)	-	180.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-</u>	<u>-180.000</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	680.431	985.761
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	6.635.499	1.584.114
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>7.315.930</u>	<u>2.569.875</u>
Opbrengsten overige activiteiten	(18)	120	2.483
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>120</u>	<u>2.483</u>
Overige organisatiekosten	(19)	-394.159	-150.895
Bedrijfsresultaat		<u>8.202.916</u>	<u>4.010.675</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(20)	16	6.233
Rentelasten en soortgelijke kosten	(21)	-423.772	-436.029
Financiële baten en lasten		<u>-423.756</u>	<u>-429.796</u>
Resultaat voor belastingen		<u>7.779.160</u>	<u>3.580.879</u>
Belastingen	(22)	-2.750	-329.863
Resultaat na belastingen		<u><u>7.776.410</u></u>	<u><u>3.251.016</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

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.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	3.401.494		3.388.178	
Vergoedingen	164.274		140.349	
Overige bedrijfsontvangsten	119		-	
Saldo ingaande kasstromen		3.565.887		3.528.527
Operationele uitgaven				
Erfpacht	-2.462		-2.462	
Betalingen aan werknemers	-351.542		-372.108	
Onderhoudsuitgaven	-1.126.947		-822.689	
Overige bedrijfsuitgaven	-644.315		-584.729	
Betaalde interest	-433.033		-515.854	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-12.103		-2.368	
Verhuurdersheffing	-339.538		-339.899	
Vennootschapsbelasting	-188.020		-318.034	
Saldo uitgaande kasstromen		-3.097.960		-2.958.143
Kasstroom uit operationele activiteiten		467.927		570.384
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-18.078		-1.264.694	
Investerings Overig	-10.320		-	
Verkoopopbrengst grond	-		180.000	
Verwerving van materiële vaste activa		-28.398		-1.084.694
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-28.398		-1.084.694
transporteren		439.529		-514.310

	2021		2020	
	€	€	€	€
Transport		439.529		-514.310
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen		141.670		1.800.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing geborgde Leningen		-470.371		-1.944.938
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>-328.701</u>		<u>-144.938</u>
Mutatie liquide middelen		<u>110.828</u>		<u>-659.248</u>
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	864.524		1.523.772	
Liquide middelen per 31 december	<u>975.352</u>		<u>864.524</u>	
		110.828		-659.248
		<u>110.828</u>		<u>-659.248</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

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

Regelgeving

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

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Schattingswijzigingen

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van de full versie volgens het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 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 2021, Winst- en verliesrekening DAEB over 2021 en kasstroomoverzicht DAEB over 2021. 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 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14).

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 2021 had Wonen Wittem geen niet-DAEB in bezit in exploitatie. Dit was ultimo 2020 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 2021 de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Met behulp van een extern taxateur is de waarde van de woongelegenheden op complexniveau vastgesteld middels een taxatie-update.

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 2021 is gekozen voor een leegwaardestijging van 15,2% i.p.v. de in het handboek vermelde 11,7% en voor 2020 8,5% i.p.v. 7,9%. 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 54 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 - 2010
		2011 - 2021

Wonen Wittem heeft per 31 december 2021, 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 2021
Woongelegenheden	465
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	4
Intramuraal vastgoed	2

Relevante veronderstellingen

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

Categorie onroerende zaken	Gemiddelde disconteringsvoet
Woongelegenheden	7,48%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,34%
Intramuraal vastgoed	9,15%

- 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 (doorexploteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteersscenario
Intramuraal vastgoed	Doorexploteersscenario

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 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.

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev.
Prijsinflatie	1,9%	1,8%	1,9%	1,9%	1,9%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,0%	2,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Bouwkostenstijging	4,2%	3,2%	2,1%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%
Leegwaardestijging	15,2%	6,9%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (in €)							
EGW					757-1083		
MGW					661-1182		
Achterstallig onderhoud per VHE (in €)							
EGW					0		
MGW					0		
Beheerskosten per VHE (in €)							
EGW					467		
MGW					459		
Gemeentelijke OZB (gemeentelijke tarieven 2021 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2020)							
Gemeente Gulpen-Wittem					0,146%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)					0,07%		
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ*		0,485%	0,459%	0,46%	0,46%	0,46%	0,46%
Huurstijging boven prijsinflatie							
- zelfstandige eenheden		1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurderving als percentage van de huursom		1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen					0 maanden		
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen					3 maanden		
Juridische splitsingskosten					€ 555 per te splitsen eenheid		
Technische splitsingskosten					0		
Verkoopkosten					1,2% van de leegwaarde		
Overdrachtskosten					9% van de berekende waarde		

* 2025 - 2036 0,307% 2037 e.v. 0,306%

Parameters	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed					
Instandhoudingsonderhoud:					
	BOG	€ 6,00 per m2 BVO exclusief BTW			
	MOG	€ 7,30 per m2 BVO exclusief BTW			
	ZOG	€ 9,70 per m2 BVO exclusief BTW			
Mutatieonderhoud:					
	BOG	€ 10,10 per m2 BVO exclusief BTW			
	MOG/ZOG	€ 12,20 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 2021 uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 01-01-2020)					
Gemeente Gulpen-Wittem	0,376%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ-waarde				
	0,33% 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 € 2.099 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 € 1.305 per vhe o.b.v. van de financiële meerjarenbegroting van Wonen Wittem.

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 marktwaarde 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.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

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 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.

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

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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 2021 (en 2020) 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 2021 126,0% (ultimo 2020 109,5%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds net aan de minimaal vereiste 126,0% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% 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.

Toegerekende overige organisatiekosten

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

Toerekening baten en lasten

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

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

- Opzichter 100%
- Manager Bedrijfsvoering en strategie 30%

Lasten onderhoudsactiviteiten (13)

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen voor het boekjaar 2021 waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (14)

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (15)

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (16-17)

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

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.

Overige organisatiekosten (19)

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

Aan de post Overige organisatiekosten worden de salariskosten (incl. sociale- en pensioenlasten) als volgt toegerekend:
- Coördinator financiën (20%).

Tevens is onder Overige organisatiekosten het verschil toegerekend tussen de nominale en marktwaarde van de in 2021 ontvangen Vestia-Lening als Volkshuisvestelijke bijdrage.

Financiële Baten en Lasten (20-21)

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief 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 2021 en het fiscale resultaat 2021 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 RISICOBEFHEERSING

Valutarisico

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

Renterisico

Wonen Wittem bezit geen rente dragende vorderingen en effecten.

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

Liquiditeitsrisico

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan alleen uit liquide middelen.

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

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

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.279.651	31.630.880
Cumulatieve herwaarderingen	27.392.993	25.808.880
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.560.842	-2.952.778
Stand per 1 januari	<u>58.111.802</u>	<u>54.486.982</u>
Mutaties		
Investeringen - oplevering nieuwbouw	-	1.648.770
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	72.414	-
Herwaarderingen	6.635.499	1.584.114
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	680.431	982.706
Overboekingen waardevermindering nieuwbouw	-	-590.770
Totaal mutaties	<u>7.388.344</u>	<u>3.624.820</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	33.352.065	33.279.650
Cumulatieve herwaarderingen	34.028.492	27.392.994
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.880.411	-2.560.842
Stand per 31 december	<u>65.500.146</u>	<u>58.111.802</u>

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 34.028.492. Deze heeft voor 100% betrekking op het DAEB-vastgoed.

De totale WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 74.376.000,-.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2021 € 28,7 miljoen (€ 23,5 miljoen per 31-12-2020).

	DAEB vastgoed in exploitatie 2021	DAEB vastgoed in exploitatie 2020
	€	€
Marktwaarde per 31 december	65.500.146	58.111.802
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	-9.509.925	-7.570.268
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-14.878.491	-15.974.879
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Wonen Wittem	-6.576.668	-4.116.892
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-5.858.248	-6.882.117
Totaal aanpassingen	-36.823.332	-34.544.156
Beleidswaarde per 31 december	<u>28.676.814</u>	<u>23.567.646</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	197.235	969.046
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-158.087	-751.912
Herrekende stand per 1 januari	<u>39.148</u>	<u>217.134</u>
Mutaties		
Investerings	-	1.056.958
Desinvesterings	-	-180.000
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-158.087	-
Waarderingsverschillen	-	590.770
Bijzondere waardeverminderingen	-	3.056
Overige waardeveranderingen en terugneming daarvan	158.087	-
Overboekingen naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-1.648.770
Totaal mutaties	<u>-</u>	<u>-177.986</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	39.148	197.234
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-	-158.086
Stand per 31 december	<u>39.148</u>	<u>39.148</u>

Het bedrag ad € 39.148,- betreft een tweetal projecten in onderzoek.

De buitengebruikstelling en overige waardeverandering ad € 158.087 betreft de afwikkeling van het project Boerenberg te Eys.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	439.913	439.913
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-355.068	-336.266
Herrekende stand per 1 januari	<u>84.845</u>	<u>103.647</u>
Mutaties		
Investerings	4.913	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.244	-
Afschrijving desinvesteringen	7.244	-
Afschrijvingen	-19.184	-18.802
Totaal mutaties	<u>-14.271</u>	<u>-18.802</u>
Boekwaarde per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	437.582	439.913
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-367.008	-355.068
Stand per 31 december	<u>70.574</u>	<u>84.845</u>

De investeringen betreffen investeringen in de automatisering.

De buitengebruikstelling betreft diverse inventaris.

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

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

3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvordering leningen o/g	<u>27.514</u>	<u>-</u>

De latente belastingvordering betreft 50% van de agio op de Vestia leningruil. Deze wordt in 2022 verrekend met de vennootschapsbelasting. Verder beschikt Wonen Wittem over een afschrijvingspotentieel van 3,2 miljoen. Dit potentieel is niet gewaardeerd in de jaarrekening, omdat met onvoldoende zekerheid bepaald kan worden wanneer dit potentieel gerealiseerd kan worden.

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.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Huurdebiteuren		
Zittende huurders	15.712	15.898
Vertrokken huurders	8.215	5.733
	<u>23.927</u>	<u>21.631</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-7.164	-4.681
	<u>16.763</u>	<u>16.950</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,41% (ultimo vorig boekjaar: 0,41%) van de bruto jaarhuur.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
Stand per 1 januari	4.681	9.550
Dotatie	2.645	4.681
Onttrekking	-162	-9.550
Stand per 31 december	<u>7.164</u>	<u>4.681</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	<u>171.393</u>	<u>13.637</u>

Overige vorderingen

Nog te ontvangen kosten Waterschade uit WTS	120.985	-
Overige vorderingen	147	147
	<u>121.132</u>	<u>147</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde rekeningen	46.196	1.026
Nog te verwerken huurontvangsten	1.331	-
	<u>47.527</u>	<u>1.026</u>

5. Liquide middelen

Rabobank	975.321	863.842
Kas	31	682
	<u>975.352</u>	<u>864.524</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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Overige reserves		
Stand per 1 januari	13.783.491	12.116.589
Resultaat boekjaar	7.776.410	3.251.016
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-6.635.499	-1.584.114
Stand per 31 december	<u>14.924.402</u>	<u>13.783.491</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van positief € 7.776.410 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van positief € 7.776.410 dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.140.911 gerealiseerd resultaat en € 6.635.499 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 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 19-05-2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	27.392.993	25.808.879
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	6.635.499	1.668.296
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	-84.182
Stand per 31 december	<u>34.028.492</u>	<u>27.392.993</u>

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
7. Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	17.121.217	17.449.919
Agio op de leningen	220.112	-
	<u>17.341.329</u>	<u>17.449.919</u>
Leningen kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	17.449.919	17.594.857
Nieuwe leningen	141.670	1.800.000
Aflossing	-470.372	-1.944.938
Stand per 31 december	<u>17.121.217</u>	<u>17.449.919</u>
Agio op de leningen		
Stand per 1 januari	-	-
Nieuwe lening	220.112	-
Stand per 31 december	<u>220.112</u>	<u>-</u>

Het gemiddelde rentepercentage bedraagt 2,49% (2020: 2,48%).
Het aflossing bestanddeel van komend boekjaar bedraagt € 483.870.

Marktwaarde

De marktwaarde per 31-12-2021 van de Leningen bedraagt € 21.022.000
(31-12-2020 € 23.906.000).

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 € 17.121.216 opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden.

Rente- en kasstroomrisico's ultimo 2021

Rente-percentages	€	Rente-herziening		Resterende looptijd	
1%-2%	9.812.788	1-6 mnd	-	<1 jaar kortlopend	-
2%-3%	-	6-12 mnd	-	1-5 jaar	-
3%-4%	2.206.803	1-5 jaar	-	5-10 jaar	1.802.373
4%-5%	4.874.397	5-10 jaar	-	10-15 jaar	1.677.173
5%-6%	-	>10 jaar	-	15-20 jaar	1.000.000
>6%	227.228	geen	17.121.216	> 20 jaar	12.641.670
	17.121.216		17.121.216		17.121.216

8. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>98.522</u>	<u>95.703</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	15.105	14.794
Loonheffing	20.724	23.489
Sociale lasten	-	94
Pensioenen	<u>3.587</u>	<u>4.720</u>
	<u>39.416</u>	<u>43.097</u>
Overige schulden		
WMO aanpassing	4.345	4.782
Waarborgsom	1.580	1.580
Vooruitontvangen huren vertrokken huurders	5.843	6.721
Overige schulden	<u>-77</u>	<u>-341</u>
	<u>11.691</u>	<u>12.742</u>
Overlopende passiva		
Nog te betalen accountantskosten	20.624	31.839
Vooruit ontvangen huur	15.270	14.214
Niet-vervallen rente	253.277	263.475
Nog te betalen stichtingskosten	34.373	28.556
Nog te betalen onderhoudskosten	197.152	3.854
Nog te verrekenen servicekosten	4.855	11.677
Overige posten	<u>146</u>	<u>519</u>
	<u>525.697</u>	<u>354.134</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Wet keten-aansprakelijkheid

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

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

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Wonen Wittem m.b.t. het voor 2022 begrote onderhoud reeds onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van € 388.000 waarvan de uitvoering in 2022 ter hand moet worden genomen. De onderhoudsverplichtingen, zoals opgenomen in de begroting 2022, betreffen meerjarige (RGS) contracten voor o.a. groenvoorziening, poetsen algemene ruimten, onderhoud c.v. ketels enz.

Saneringsfonds

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

Voorziening Jubileum uitkering

In de Cao woondiensten is vastgelegd dat een werknemer bij een 12,5-, 25-, 40-dienstjubileum een gratificatie krijgt van respectievelijk 0,25-maal, eenmaal en tweemaal een maandsalaris. Bovendien krijgt de werknemer een maandsalaris bij pensionering. Gezien de omvang van het personeelsbestand (4 medewerkers) is geen uitgebreide berekening gemaakt. In het geval alle jubilea en pensionering bij Wonen Wittem worden gehaald bedraagt de nominale totale gratificatie circa € 23.500.

WSW- Obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wonen Wittem een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wonen Wittem, opgenomen door het WSW geborgde, leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 0,01 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,45 miljoen per 31 december 2021 (€ 0,67 miljoen per 31 december 2020).

Wonen Wittem zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 80.000 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventueel (een deel van) van gecommiteerde obligo dienen te verstrekken, om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Wonen Wittem het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Wonen Wittem verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

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

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

9. Huuropbrengsten

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	3.319.543	3.270.222
Onroerende zaken niet zijnde woningen	120.150	117.372
	<u>3.439.693</u>	<u>3.387.594</u>
Netto huur	3.439.693	3.387.594
Huurderving wegens leegstand	-14.831	-7.474
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.649	-5.017
Dotatie/vrijval dubieuze huurdebiteuren	-2.482	4.869
	<u>3.419.731</u>	<u>3.379.972</u>
	<u><u>3.419.731</u></u>	<u><u>3.379.972</u></u>

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat in 2021 voor zittende huurders dus niet omhoog.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,43% (0,22% in 2020) van de netto huur.

10. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	160.690	151.916
Te verrekenen met huurders	-4.855	-11.677
	<u>155.835</u>	<u>140.239</u>
Vergoedingsderving wegens leegstand	-1.205	-230
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-17	-
	<u>154.613</u>	<u>140.009</u>
	<u><u>154.613</u></u>	<u><u>140.009</u></u>

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

11. Lasten servicecontracten

Huurdersonderhoud	35.737	31.285
Energie en water	54.354	51.442
Schoonmaakkosten	19.837	18.705
Glasverzekering	2.576	2.658
Onderhoud groenvoorziening	34.249	28.851
Overige kosten	9.172	3.614
	<u>155.925</u>	<u>136.555</u>
	<u><u>155.925</u></u>	<u><u>136.555</u></u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
12. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	187.357	190.033
Toegerekende Afschrijvingen	19.184	18.802
Toegerekende overige organisatiekosten	130.661	111.330
	<u>337.202</u>	<u>320.165</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	235.795	239.535
Sociale lasten	39.425	41.262
Pensioenlasten	27.878	41.363
	<u>303.098</u>	<u>322.160</u>

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

Personeelsleden

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Afdeling wonen	1	1
Afdeling beheer	1	1
Afdeling vastgoed en strategie	1	1
Afdeling financiën	1	1
Overig		
	<u>4</u>	<u>4</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>19.184</u>	<u>18.802</u>
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u><u>19.184</u></u>	<u><u>18.802</u></u>
Toegerekende overige organisatiekosten	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Overige personeelskosten	7.691	10.833
Huisvestingskosten	13.643	12.904
Automatiseringskosten	58.116	53.033
Algemene kosten	42.032	30.070
Overige bedrijfslasten	<u>9.178</u>	<u>4.490</u>
	<u><u>130.661</u></u>	<u><u>111.330</u></u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
13. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Klachten-onderhoud	205.987	174.301
Mutatie-onderhoud	183.134	112.743
Planmatig-onderhoud	85.127	63.726
Duurzaamheid	26.862	25.904
Contractueel onderhoud	273.235	272.798
Projectmatig-onderhoud	318.152	106.582
Toegerekende personeelskosten	<u>98.536</u>	<u>115.375</u>
	<u><u>1.191.033</u></u>	<u><u>871.429</u></u>
<p>Het vermelde bedrag voor klachtenonderhoud ad € 205.987 bestaat uit € 192.972 voor regulier klachtenonderhoud, buitengewone uitgaven i.v.m. de wateroverlast van juli 2021 ad € 134.000 en een te vorderen schadevergoeding van deze laatste uitgaven vanuit de Wts (-/- € 120.985).</p>		
14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Erfpacht	2.462	2.462
Verhuurderheffing	339.538	339.899
Belastingen	252.924	246.617
Verzekeringen	10.366	9.953
Contributie Aedes	<u>3.869</u>	<u>3.689</u>
	<u><u>609.159</u></u>	<u><u>602.620</u></u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

15. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Verkoop grond		
Verkoopopbrengst	-	180.000
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	-	-180.000
Resultaat in winst-en-verliesrekening	<u>-</u>	<u>-</u>

De verkoop betreft verkochte grond van het project Pendille te Eys

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Terugname waardeverandering vastgoedportefeuille in exploitatie	680.431	982.706
Waardevermindering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-3.592
Terugname waardevermindering Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	6.647
	<u>680.431</u>	<u>985.761</u>

17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Daeb-vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	<u>6.635.499</u>	<u>1.584.114</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.

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2021	2020
	€	€
18. Opbrengsten overige activiteiten		
Overig	120	2.483
19. Overige organisatiekosten		
Accountantskosten	40.295	39.899
Taxatiekosten t..b.v. Marktwaarde	41.012	28.556
Toegerekende personeelskosten	17.205	16.751
Bijdrage toezicht AW	1.214	2.368
Bestuurskosten	63.432	63.321
Volkshuisvestelijke bijdrage	220.112	-
Obligoheffing	10.889	-
	<u>394.159</u>	<u>150.895</u>

De volkshuisvestelijke bijdrage ad € 220.112 betreft het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde (agio) van de Vestia lening.

Accountantshonoraria

Controle op jaarrekening	34.373	33.347
Fiscale werkzaamheden	5.922	6.552
	<u>40.295</u>	<u>39.899</u>

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

20. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente uitgezette middelen	-	36
Overige renteopbrengsten	16	6.197
	<u>16</u>	<u>6.233</u>

21. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente lening kredietinstellingen	-422.564	-436.029
Rente uitgezette middelen	-1.208	-
	<u>-423.772</u>	<u>-436.029</u>

22. Belastingen

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

	2021	2020
	€	€
Acute belastingen lopend jaar	-54.037	-329.863
Mutatie latente belastingen	27.514	-
corr. acute belastingen voorgaande jaren	23.773	-
	<u>-2.750</u>	<u>-329.863</u>

De acute belastingen betreffen de acute last over het boekjaar 2021 € 54.037.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	7.779.160	3.560.948
Bijzondere waardeverminderingen	-7.225.630	-1.936.375
Afschrijvingen	-135.320	-130.817
Tijdelijke verschillen	-110.056	-110.834
Overige niet aftrekbare kosten/ Kleinschaligheidsaftrek	1.616	799
Onderhoud fiscaal niet te activeren	4.074	-
Toegerekende rentelasten aan nieuwbouw	303	3.732
Belastbaar bedrag	<u>314.147</u>	<u>1.387.453</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belasting bate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 0,5% (2020: 9,3%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 15% voor de eerste € 245.000,- en 25% over het meerdere.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet DAEB

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

7 OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldigingsmaximum o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Wonen Wittem. Het voor Wonen Wittem toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 98.000,- (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 2021 gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden).

De bezoldigingsbedragen zijn exclusief omzetbelasting. Wonen Wittem concludeert dat, met inachtneming van het vigerende overgangsrecht, alle functionarissen in 2021 een bezoldiging hebben ontvangen die binnen de WNT-grenzen blijven.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	E.A. Peeters		A.A.R. Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-Voorzitter		Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 -31-12		01/01 -31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,28		0,28
Dienstbetrekking?	ja		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	19.568		21.145
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0
	<i>19.568</i>		<i>21.145</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.440		27.440
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	19.568		21.145
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020			
bedragen x € 1	E.A. Peeters		A.A.R. Zinken
Functiegegevens	Bestuurder-Voorzitter		Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 -31-12		01/01 -31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,28		0,28
Dienstbetrekking?	ja		ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	20.441		20.435
Beloningen betaalbaar op termijn	0		0
<i>Subtotaal</i>	<i>20.441</i>		<i>20.435</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.230		26.230
Bezoldiging	20.441		20.435

De vaste beloning is t.o.v. 2020 verhoogd met 3,8% .

De totale bestuursbeloning bedroeg in 2021 € 40.713,- (totaal 0,56 fte). Dit is 74% van de maximale vergoeding volgens WNT norm ad € 54.880,- o.b.v. 0,56 fte.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	H.J.G. Slenter	H.M.G. Hendriks	M Knops
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 -31-12	01/01 -31-12	01/01 -31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.787	3.829	3.829
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	9.800	9.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4.787	3.829	3.829
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020			
bedragen x € 1	H.J.G. Slenter	J.M.M.G. Janssen	M Knops
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 -31-12	01/01 -31-12	01/01 -31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.584	3.667	3.667
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.100	9.400	9.400

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2021 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 2021 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, 22 juni 2022

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

H.J.G Slenter, Voorzitter

M. Knops, Secretaris

H.M.G. Hendriks

Mechelen, 22 juni 2022

Wonen Wittem

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 Witterm

Controleverklaring