



2017

Woningstichting Wuta
Hoekerstraat 7
1393 NR Nigtevecht

0294-253354
wutawbc@xs4all.nl
www.wuta-nigtevecht.nl

Qconcepts
accountancy

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Inhoud

I. Bestuursverslag 2017	3
1. Voorwoord.....	3
2. Algemeen.....	4
3. Organisatie.....	4
4. Governancecode.....	7
5. Interne risicobeheersing en controlesystemen.....	7
6. Permanente Educatie	8
7. Financiële gegevens.....	9
II. Volkshuisvestingsverslag 2017.....	16
1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta	16
2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur	16
3. Energielabels	21
4. Huurachterstanden	22
5. Financieel beleid.....	22
6. Onderhoud	23
7. Overlegstructuren	24
8. Overig beleid	24
9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet	26
III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2017	27
1. Inleiding.....	27
2. Besef toezichtstaak.....	27
IV. Overzicht kengetallen.....	31
V. Jaarrekening 2017	32
1. Balans per 31-12-2017	32
2. Winst- en verliesrekening over 2017.....	34
3. Kasstroomoverzicht 2017 volgens de directe methode	35
4. Toelichting op de jaarrekening	36
VI Overige gegevens.....	31
VII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	70

I. Bestuursverslag 2017

1. Voorwoord

Na de implementatie van veel veranderingen als gevolg van de wijzigingen in de Woningwet in 2016, is 2017 voor Wuta een jaar van consolidatie geweest.

Voor het voldoen aan de PE-verplichtingen van bestuur en Raad van Toezicht is, uit kostenoverwegingen, opgetrokken met de Woningstichting Kockengen, met wie wij ook op andere terreinen overleg hebben en gezamenlijk diensten van derden afnemen. Door onze omvang zouden kosten van bijvoorbeeld onderhoud aan ons huuradministratiesysteem anders relatief hoog uitvallen.

In 2017 is Wuta wederom gevisiteerd. Het visitatierapport is in 2018 definitief vastgesteld en is op onze website te vinden en in te zien.

Het jaarverslag van de woningstichting Wuta te Nigtevecht geeft een overzicht van het gevoerde beleid en de uitgevoerde werkzaamheden in 2016. Daarnaast geeft het een inzicht in de toekomstverwachtingen. Tevens bevat dit verslag de financiële afrekening en verantwoording over genoemd jaar. Het bestuursverslag is voor onze toezichthouder(s), belanghebbenden en belangstellenden.

*Het Wuta-bestuur
Nigtevecht, juni 2018*

2. Algemeen

Statutaire naam van de toegelaten instelling:

Woningstichting 'Wacht uw tijd af' (hierna te noemen: Wuta).

Werkzaam in:

Nigtevecht, gemeente Stichtse Vecht en uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting.

Kantooradres:

Hoekerstraat 7, 1393 NR Nigtevecht

Oprichtingsdatum:

21 oktober 1946

Bij Koninklijk Besluit toegelaten:

KB nr. 13, 6 februari 1948 en op 17 november 1979 voor onbepaalde tijd verlengd.

Statuten:

Bij besluit van 19 januari 2017 zijn de vernieuwde statuten goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporatie. Kenmerk van het besluit: SW2017-AW-39968-L1579.

KvK te Utrecht:

HR 30039074

3. Organisatie

Wuta heeft als rechtsvorm een stichting. De Raad van Toezicht houdt toezicht op het algemeen bestuur en adviseert dat bestuur gevraagd en ongevraagd. Het algemeen bestuur heeft de dagelijkse leiding en bepaalt de langetermijnstrategie.

Algemeen bestuur

Het algemeen bestuur bestaat per 31 december 2017 uit drie leden. De samenstelling en beloning van het bestuur is in 2017 als volgt geweest:

FUNCTIE	NAAM	WOONPLAATS	Honorering	
Voorzitter	dhr. B.J.J. Luyckx	Amsterdam	€ 11.082,55	
Secretaris, vice-voorzitter	mw. J.M. de Jong	Kockengen	€ 10.992,00	
Penningmeester	Dhr. R. Bosch	Maarssen	€ 10.992,00	

Geen van de bestuursleden per 31 december 2017 heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt. Per 31 december 2017 zijn er geen andere topfunctionarissen geïdentificeerd binnen Wuta. Tevens is er geen sprake van gewezen bestuurders. Het bestuur, gevormd door voorzitter, penningmeester en secretaris, is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en het aansturen van het personeel.

Het bestuur vergadert doorgaans op maandagavond. Daarnaast vindt er tweemaal maandelijks overleg plaats tussen het dagelijks bestuur, de Administratie en de Technische Dienst.

Het rooster van aftreden is als volgt samengesteld:

Functie	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Voorzitter		X				X		
Secretaris			X				X	
Penningmeester			X				X	

Eens per maand, met uitzondering van de maanden juli en augustus, is er een bestuursvergadering gehouden. Het algemeen bestuur kwam tien keer bijeen.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden. Tijdens het verslagjaar was de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

NAAM	FUNCTIE	Honorering
Dhr. G. Franssen	voorzitter	€ 907,56
Dhr. J. van Hilst	secretaris	€ 907,56
Mw. N. Bron	lid	€ 907,56

Als gevolg van Europese regelgeving dienen de leden van een Raad van Toezicht met ingang van 2013 BTW in rekening te brengen, tenzij zij hiervoor door de belastingdienst van zijn vrijgesteld.

In 2017 is er geen sprake geweest van gewezen toezichthouders. De leden van de Raad van Toezicht ontvangen geen andere vergoedingen (reis- en onkosten) dan hetgeen vermeld staat in bovenstaande tabel. De leden van de Raad van Toezicht hebben geen nevenfuncties.

In 2017 hebben er vier bijeenkomsten met de Raad van Toezicht plaatsgevonden en is er eenmaal een bijeenkomst met de accountant van Q-Concepts Accountancy B.V. en de Raad van Toezicht geweest. Essentiële onderwerpen als het vaststellen van de jaarrekening, de financiële en technische kwartaalrapportages, (meerjaren)begrotingen en overzichten van de huurstanden zijn aan de orde geweest.

Het bestuur heeft geen afschrift van notulen ontvangen van de door de Raad van Toezicht gehouden vergaderingen.

Besluiten 2017

De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar waren:

- Per 1 januari 2017 is een arbeidsovereenkomst gesloten met twee medewerkers die op parttimebasis (totaal 22 uur per week) de huuradministratie verzorgen en het eerste aanspreekpunt binnen Wuta vormen voor de huurders.
- De ontwikkeling in de huurachterstand maken het noodzakelijk op een vroeger moment in het aanmaningsproces de deurwaarder te informeren en zodoende sneller over te gaan tot het sturen van een 14-dagen brief. Het bestuur besluit dat verzending van een dergelijke 14-dagen brief tot de taken van de deurwaarder blijft behoren.
- Vanuit de woningwet is het noodzakelijk een integriteitscode te hebben en openbaar te maken. De bestaande integriteitscode is in overeenstemming gebracht met de actuele eisen. Het bestuur gaat akkoord met de door de secretaris aangebrachte aanpassingen en nieuwe integriteitscode.
- De huur van een sociale huurwoning mag in 2017 met maximaal 2,8% tot 4,3% (inkomensafhankelijk) worden verhoogd. De huursom mag maximaal met 1,3%

stijgen. Het bestuur besluit, het voorgaande in overweging nemend, de huren per 1-7-2017 inkomensonafhankelijk met 1% te verhogen.

- Doordat neerslag meer het karakter krijgt van langdurige of korte maar hevige buien, is regelmatige sprake van wateroverlast. Door 'verstening' van tuinen wordt het effect van wateroverlast versterkt. Het bestuur besluit bij mutatie van een woning in nieuwe huurcontracten de bepaling op te nemen dat de tuin voor maximaal 50% bestraat mag worden. Bij mutatie zal een bestaande situatie die niet aan deze nieuwe voorwaarde voldoet, door de Wuta daarop worden aangepast door verwijdering van overtollige bestrating onder gelijktijdig aanbrengen van tuinaarde.

Administratie

Alle uitvoerende taken op het gebied van de financiële administratie werden in het verslagjaar verzorgd door Vecht & Omstreken onder controle van de penningmeester van Wuta. Vecht en Omstreken stelt ook het financiële gedeelte van het jaarverslag op. Het accountantskantoor Q-Concepts Accountancy B.V. is belast met de controle van de financiële administratie, bestuursverslag, volkshuisvestingsverslag, verslag Raad van Toezicht en de jaarrekening.

Personeel

Wuta heeft vanaf 1 januari 2017 twee parttime medewerkers in dienst die de administratie verzorgen. De totale administratieve formatie bedraagt 0,61 fte (22 uur per week). Het personeel wordt beloond conform de cao Woondiensten.

Voor het verzorgen van o.a. de onderhoudsadministratie, het opnemen van klachten en controle op de uitvoering van de door derden verrichte werkzaamheden is een technische medewerker van Vecht & Omstreken één dag per week aanwezig

Klachtencommissie

De klachtencommissie bestaat sinds 1 augustus 1993. Deze commissie bestaat momenteel uit twee leden. Zij behandelt klachten van huurders/bewoners over de handelswijze van het bestuur, of van personen die voor de corporatie werkzaamheden verrichten. In het verslagjaar werden er géén klachten ingediend en afgehandeld. Het reglement over de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie zijn op de website gepubliceerd.

De commissie bestond uit de volgende leden:

NAAM	FUNCTIE
Mw. M.E.C. Rehbock-Beijers	Secretaris
Dhr. W. Kattouw	Lid

Spreekuren

Elke maandagavond vanaf 20.00 uur houdt het bestuur spreekuur op afspraak. Daarnaast is op deze avonden telefonisch spreekuur mogelijk. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden voor een persoonlijk onderhoud met het bestuur buiten de reguliere avonden.

Vertegenwoordiging

Het bestuur was in 2017 vertegenwoordigd in de volgende overlegorganen:

- Regioplatform Woningcorporaties Utrecht West (RWUW);
- Regio-overleg Stichtse Vecht Huisvesting statushouders.

Samenwerking

Voor de PE-verplichtingen voor bestuur en Raad van Toezicht zijn met Woningstichting Kockengen gezamenlijke PE-bijeenkomsten georganiseerd teneinde de kosten daarvan te beperken.

4. Governancecode

Wuta is lid van Aedes, de branchevereniging van corporaties in Nederland. Aedes maakt zich sterk voor de condities waaronder corporaties als maatschappelijke onderneming hun werk doen. In 2006 heeft Aedes de Governancecode gepubliceerd. Deze code, die in 2015 voor het laatst is bijgesteld, is voorgeschreven aan de leden van Aedes.

Het bestuur van Wuta onderschrijft de beginselen die in de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties vastgelegd zijn. In de code is opgenomen dat woningcorporaties zich eenmaal in de vier jaar laten visiteren. In 2017 heeft Wuta zich voor de tweede keer in haar bestaan laten visiteren. Conform de code:

- hanteren de leden van het bestuur en Raad van Toezicht waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- zijn bestuur en Raad van Toezicht aanspreekbaar en leggen zij actief verantwoording af;
- zijn bestuur en Raad van Toezicht geschikt voor hun taak;
- gaan bestuur en Raad van Toezicht in dialoog met belanghebbende partijen;
- beheersen bestuur en Raad van Toezicht de risico's verbonden aan de activiteiten van Wuta.

Gelet op de geringe omvang van onze organisatie passen een aantal in de code genoemde aspecten niet of minder bij Wuta.

5. Interne risicobeheersing en controlesystemen

De Governance Code vereist dat Wuta beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesysteem. Het bestuur vindt het noodzakelijk dat er een goedwerkend intern risicobeheersings- en controlesysteem is dat toegesneden is op de werkzaamheden en passend is bij de omvang van Wuta.

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving zal het interne risicobeheersing- en controlesysteem hiermee moeten kunnen meebewegen en aan de steeds hogere eisen die worden gesteld moeten kunnen beantwoorden.

Uiteindelijk zal het systeem moeten leiden tot:

- Het bewaken van de realisatie van de doelstellingen van Wuta;
- Een betrouwbare financiële verslaggeving;
- Het naleven van wet- en regelgeving.

Het intern risicobeheersings- en controlesysteem bestaat uit:

- Eens per kwartaal een rapportage over de operationele en financiële activiteiten. Hierbij worden niet alleen de ontwikkelingen over de achterliggende maanden in het verslagjaar geanalyseerd en beoordeeld maar tevens wordt vooruitgekeken naar de verwachte financiële ontwikkelingen in de komende 12 maanden en wordt hiervoor een risicoanalyse gemaakt;
- Een periodiek overleg met de Raad van Toezicht waarin recente ontwikkelingen worden besproken en waarin eventuele majeure investeringen in de toekomst aan de orde komen;
- Een periodiek overleg tussen bestuur, administratie en technische dienst. Ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving en de gevolgen daarvan voor de operationele activiteiten van Wuta komen daarbij aan de orde;

- Het hanteren van een softwarepakket waarin functiescheiding is aangebracht door middel van inrichting van autorisaties Wuta maakt voor geautomatiseerde gegevensverwerking voor de crediteuren- en debiteurenadministratie, huuradministratie, grootboek en onderhoudsadministratie gebruik van het pakket BIS NOA van het NCCW;
- Vastgelegde procedures voor het doen van betalingen en opstellen van incasso-opdrachten. Betalingen en het verwerken van incasso-opdrachten kunnen alleen worden uitgevoerd na een 4-ogen controle;
- Een integriteitcode die op de website is gepubliceerd. Gezien de grootte van onze organisatie en de open cultuur heeft Wuta geen klokkenluidercode.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Wuta is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's verboden. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten niet toegestaan.

Valutarisico:

Wuta is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Kredietrisico:

Wuta heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico:

Dit betreft het risico dat Wuta over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen zijn langlopende leningen aangetrokken. Vanuit de operationele bedrijfsvoering worden voldoende liquide middelen gegenereerd om aan de directe verplichtingen te voldoen. Wuta stuurt op kasstromen en heeft daardoor direct inzichtelijk wanneer een risico ontstaat omtrent het niet kunnen voldoen aan directe verplichtingen. Mocht deze situatie ontstaan dan zal de stichting haar mogelijkheden onderzoeken omtrent het aantrekken van een toereikende kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten.

6. Permanente Educatie

Corporatiebestuurders zijn vanaf 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In 2017 hebben de bestuursleden gezamenlijk 69 PE-punten behaald. Voor het behalen van deze punten zijn opleidingen gevolgd die zijn gegeven door CorporatieNL, die geaccrediteerd is voor het geven van PE-opleidingen. De opleidingen zijn, teneinde de kosten hiervan beperkt te houden, gezamenlijk gevolgd met Woningstichting Kockengen.

7. Overige ontwikkelingen

- Voor alle woningen is een marktwaardeberekening uitgevoerd met behulp van het VHS model van Flux.
- Er is een definitief scheidingsvoorstel DAEB - niet-DAEB opgesteld. Wuta heeft geopteerd voor het verlicht regime. Dit verzoek is akkoord bevonden en de Autoriteit wonen heeft vrijstelling verleend voor het scheiden van de DAEB/niet-DAEB werkzaamheden.;
- met de gemeente Stichtse Vecht zijn prestatieafspraken voor 2017 gemaakt;

8. Financiële gegevens

Algemeen

In de (trendmatige) ontwikkelingen binnen corporatieland van fusies en samenwerking tracht Wuta het voortbestaan van een zelfstandige woningbouwvereniging in stand te houden.

Deze waarborging wordt mede bepaald door de financiële positie van de corporatie nu en in de toekomst. De corporatie voert een zodanig beleid dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd en de middelen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Vanaf verslagjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Als gevolg van de nieuwe Woningwet dienen woningcorporaties haar vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen. Tot en met 2015 heeft Wuta voor de waardering van haar sociaal vastgoed in exploitatie (woningen) de bedrijfswaarde aangehouden.

Het commerciële vastgoed in exploitatie (de winkel) is in 2017 op marktwaarde gewaardeerd door middel van een nieuwe in 2017 uitgevoerde taxatie.

Waardering op marktwaarde leidt tot volatiliteit in de grootte van de vermogenspositie van Wuta.

Het beleid van Wuta voor de komende jaren wordt vastgelegd in een financiële meerjarenbegroting. Deze begroting wordt jaarlijks door het bestuur vastgesteld in november.

Marktwaarde vastgoed in exploitatie

De marktwaarde per 31-12-2017 van het sociaal vastgoed in exploitatie is vastgesteld in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2017 zoals bedoeld in Bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Wuta past voor de waardering de in het handboek opgenomen basisversie toe.

Samengevat leiden de hiervoor benoemde waarderingen tot de volgende opstelling:

(waarden in hele euro's)	31-12-2017 marktwaarde	31-12-2016 marktwaarde
Sociaal vastgoed	28.174.736	25.620.280
Commercieel vastgoed	195.000	202.476
Totaal	28.369.736	25.822.756

De marktwaarde voor het Sociaal vastgoed is bepaald met het VHS model van Flux. De marktwaarde van het commercieel vastgoed is bepaald door middel van een hiertoe

gecertificeerde taxateur. De taxatie is voor de marktwaarde per 31-12-2017 opnieuw uitgevoerd volgens het (gevalideerde) systeem van 'Taxatie management Instituut (TMI)' en daarmee op basis van de marktwaarde in verhuurde voor toepassing voor RJ 645. De ontwikkeling van de marktwaarde van het sociale vastgoed van 31-12-2016 naar 31-12-2017 laat zich als volgt verklaren:

(waarden in hele euro's)	
Waarde per 31-12-2016	25.620.280
1. Modelaanpassingen	-450.933
2. Waardeontwikkeling bestand 2016 naar ultimo 2017	1.055.572
3. Bestand 2017 rekenregels 2017	666.396
4. Bestand 2017 Normatieve uitgangspunten 2017	1.283.417
Waarde per 31-12-2017	28.174.732

Toelichting op de mutaties in de marktwaarde:

1. Het model voor vaststelling van de marktwaarde is op enkele punten aangepast waarmee verschil van interpretatie over de uitwerking van het handboek 2016 is weggenomen.
2. Van het bestand per 31-12-2016 is marktwaarde volgens het handboek 2016 bepaald per 31-12-2017. Vervolgens zijn de objectgegevens per 2017 toegepast. Dat leidt gezamenlijk tot een stijging in de marktwaarde van € 1.055.572. Stijging van de WOZ-waarde met peilwaarde 1-1-2015 naar peildatum 1-1-2016 zorgt voor een relatief sterke toename van de marktwaarde.
3. Als het bestand per 31-12-2017 wordt gewaardeerd met de rekenregels uit het handboek per 2017 dan leidt dat tot een stijging van de marktwaarde met € 666.396 ten opzicht van het bestand per 31-12-2017 met rekenregels uit het handboek 2016 (punt 2). Onder rekenregels worden de formules uit de handboeken bedoeld, bijvoorbeeld de formule voor berekening van de markthuur.
4. Als het bestand per 31-12-2017 wordt gewaardeerd met de normatieve uitgangspunten uit het handboek 2017 in plaats van die uit het handboek van 2016 dan leidt tot een stijging van de marktwaarde met € 1.283.417. Onder normatieve uitgangspunten wordt verstaan de inhoud van de datatabellen uit het handboek, zoals economische parameters en marktwaardeparameters. De vaststelling van de leegwaarde per 1-1-2017 vanuit de WOZ-waarde per peildatum 1-1-2016 zorgt door het relatief hoge percentage voor de regio Utrecht (9,4%) dat in de basisversie moet worden toegepast op de WOZ-waarde voor een relatief grote stijging van de marktwaarde.

Omzet 2017

De omzet in 2017 bedroeg € 1.195.216 en bestond uit huuropbrengsten en betaalde servicekosten.

Resultaat 2017

Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening bedraagt (vóór vpb) over 2017 € 2.960.550 (2016: € 4.908.003). De sterke daling is te wijten aan de forse daling van de niet gerealiseerde waardeveranderingen van het sociaal vastgoed in exploitatie in 2017 ten opzichte van 2016.

Vermogenspositie

Van het resultaat in 2017 is € 2.476.069 aan ongerealiseerde herwaardering toegevoegd aan de herwaarderingsreserve die daarmee stijgt van € 17.799.135 per 31-12-2016 naar € 20.275.204 per 31-12-2017.

Het eigen vermogen bedraagt per 31-12-2017 € 24.997.250 (2016: € 22.736.404).

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Wuta. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Wuta heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de bedrijfswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 21.011.000. Dit impliceert dat circa 84% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde versus bedrijfswaarde

Het eigen vermogen per einde boekjaar 2017 ad € 24.997.250 van Wuta bestaat zoals hiervoor besproken uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele waarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die wellicht in de toekomst deels gerealiseerd wordt. Echter, deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Wuta.

In de marktwaarde per 31-12-2017, groot € 28.174.732, is het vastgoed volgens het handboek gewaardeerd. Hierin worden een aantal uitgangspunten genomen die ervoor zorgen dat deze waarde niet realiseerbaar is. In de waardering van de woningen en parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een actief uitpondbeleid tenzij doorexplotatie tegen markthuurlaagheid leidt tot een hogere waarde. De bedrijfswaarde, per 31-12-2017 groot € 7.162.982, geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen. De beleidsmatige verschillen tussen bedrijfswaarde en marktwaarde zijn de volgende:

- De marktwaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid. Binnen Wuta zijn in 2015 voor het laatst woningen verkocht. Wuta voert sindsdien als beleid geen woningen meer te verkopen zodat er voldoende omvang resteert voor een gezonde exploitatie. Wanneer de marktwaarde herrekend wordt tegen een doorexploiteerscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.
- In het doorexploiteerscenario binnen de marktwaarde wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuurlaagheid of de maximale huur. In werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuurlaagheid zoals vastgesteld in het beleid. Deze streefhuurlaagheid ligt normaliter lager dan de markthuurlaagheid. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuurlaagheid als zijnde de markthuurlaagheid dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.

Na deze correcties wordt er gesproken over een waardering en eigen vermogen tegen volkshuisvestelijke bestemming zoals ook beschreven in de voorwaarden van het scheidingsvoorstel van het Aw. Dit eigen vermogen kan in veel gevallen 50-60% lager liggen dan het eigen vermogen tegen marktwaarde.

Dit volkshuisvestelijk vermogen zal nog steeds hoger liggen dan het vermogen op basis van het bedrijfsmatig beleid. Dit verschil komt door een tweetal zaken:

1. De onderhoudskosten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen en houden beperkt rekening met een exploitatietermijn van 50 jaar of langer. Daarnaast is het onderhoudsniveau van de woningen dat Wuta nastreeft hoger dan het minimale

instandhoudingsonderhoud dat de markt vereist. Hierdoor zijn de werkelijk onderhoudslasten hoger dan de onderhoudslasten binnen de marktwaarde. Dit heeft een negatief effect op vermogen en kasstroom.

2. De beheerlasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen. Deze genormeerde bedrijfslasten zijn lager dan de bedrijfslasten van Wuta. De werkelijke bedrijfslasten liggen hoger door onder meer volkshuisvestelijke keuzes en de sociale aard van een toegelaten instelling. De hogere bedrijfslasten hebben een negatief effect op vermogen en kasstroom.

Liquiditeit

Onder liquiditeit wordt verstaan het vermogen van Wuta om op tijd aan betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Het gaat dan om verplichtingen die op korte termijn (binnen één jaar) opeisbaar zijn.

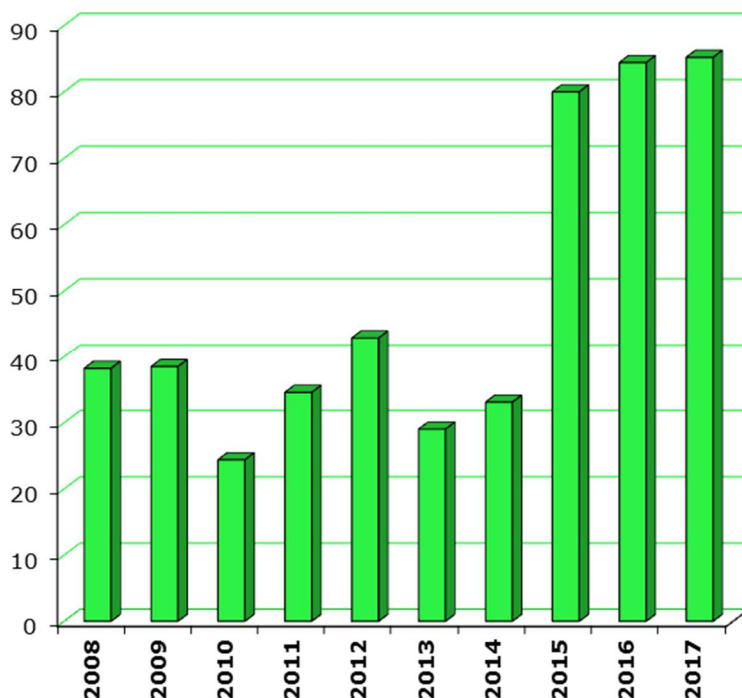
De liquiditeit wordt uitgedrukt aan de hand van een Current Ratio en daarbij zijn vlottende activa en kortlopende schulden bepalend. Een Current Ratio groter dan één wordt als toereikend gezien.

(waarden in hele euro's)	31-12-2017	31-12-2016
Vlottende activa	889.152	725.389
Kortlopende schulden	528.830	436.460
Current Ratio	1,7	1,7

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Op basis van de grondslagen behorend bij de herziene RJ 645 bedraagt dit percentage voor 2017: 85,2% (2016: 84,4%). Onderstaand is de ontwikkeling van de solvabiliteit over de voorgaande jaren weergegeven.

Het solvabiliteitspercentage in de jaren vóór 2015 is op basis van de destijds gehanteerde grondslagen weergegeven.



Financiële instrumenten

Zoals vastgelegd in het reglement financieel beleid en beheer maakt Wuta geen gebruik en zal Wuta geen gebruik maken van financiële instrumenten of financiële derivaten.

Gelet op de omvang van Wuta en de samenstelling van de balans zijn de financiële risico's van Wuta zeer beperkt en zijn hulpmiddelen (zoals derivaten) voor de afdekking van de financiële risico's niet aan de orde.

Evenzo wordt er door Wuta niet belegd. Wuta beschikt over spaarrekeningen.

Kasstromen

Voor een goede risicobeheersing is inzicht in de kasstromen belangrijk. Vooral de te verwachten kasstromen op korte en middellange termijn geven belangrijke informatie voor en over het te voeren financieel beleid van de organisatie. Deze informatie wordt verkregen door het opstellen van een kasstroomoverzicht.

De kasstromen voor de komende vijf jaren (ontleend aan de dPi 2017) laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen	2018	2019	2020	2021	2022
Stand Liquide middelen per 01/01	874	830	673	518	366
Kasstroom Operationele activiteiten	239	131	139	147	158
Kasstroom uit (Des)Investerings	0	0	0	0	0
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-283	-288	-294	-299	-305
Stand Liquide middelen per 31/12	830	673	518	366	219

De stand liquide middelen per 01-01-2018 is aangepast aan de hand van het werkelijke saldo liquide middelen per die datum.

De operationele kasstromen houden verband met de werkzaamheden die tot het normale beheer behoren, zoals de inkomsten uit huurontvangsten en de uitgaven voor bijvoorbeeld onderhoud, algemene kosten en rente alsmede vennootschapsbelasting. Bij

een ongewijzigde fiscale planning is op basis van de dPi 2017 vanaf 2019 ca. € 160.000 per jaar aan vennootschapsbelasting verschuldigd.

De inkomende kasstromen vanuit (des)investeringen hebben hier betrekking op de eventuele verkoop van huurwoningen. Uitgaande kasstromen betreffen uitgaven voor mogelijke verkoopkosten en geplande nieuwbouw.

Onder de financieringsactiviteiten hebben de inkomsten betrekking op nieuwe leningen. Uitgaande kasstromen betreffen de aflossingen op de leningenportefeuille.

Risicoparagraaf

Zoals iedere woningcorporatie wordt ook Wuta geconfronteerd met risico's en onzekerheden. Risico's zijn de effecten van onzekerheden. De belangrijkste risico's zijn te onderscheiden naar de categorieën:

- Strategie – een lange termijn doelstelling van Wuta is alle verhuurbare eenheden in 2020 op energielabel B of hoger te hebben. Wij hebben het doorberekening van deze maatregelen naar de huurders in onderzoek. Vanuit de overheid is aangegeven dat op langere termijn woningen niet meer op het gasnet aangesloten zullen zijn. De uitvoerbaarheid hiervan stelt Wuta voor een grote uitdaging.
- Financiële positie - de huidige leningenportefeuille kent geen renterisico meer, nu voor alle aangegane leningen de rente vast staat tot de einddatum van de leningen. In 2017 is door middel van het vastleggen van een nieuwe rentevaste periode voor één van de leningen de gemiddelde rente naar beneden gebracht. De gemiddelde rente over de leningen bedroeg in 2017 3,44% (2016: 3,46%).

De ontwikkeling van de verhuurdersheffing in het verleden (2017: € 181.087; 2016: € 158.842; 2015: € 137.490) baart ons zorgen. Deze heffing in combinatie met de wettelijk opgelegde maximering van de huursomstijging tast het investeringsvermogen van Wuta direct aan.

- Financiële verslaggeving – voor de marktwaardering van het sociale vastgoed heeft Wuta bewust gekozen voor de waardering volgens de basisversie van het handboek. Hanteren van de full versie, en daarmee een jaarlijkse taxatie van een derde van het woningbezit leidt tot hoge kosten. Daarnaast was en is de overtuiging dat waardering volgens de basisversie van het handboek leidt of zou moeten leiden tot betrouwbare waardering op complexniveau. De marktwaarde volgens de basisversie van het handboek 2017 kent een stijging ten opzichte van 2016 van bijna 10%. Extern kan dit leiden tot twijfel over de objectiviteit van deze waarderingsmethodiek en daarmee over onzekerheid over de resultaatsontwikkeling en solvabiliteitspositie van Wuta, waar dat in de ogen van bestuur niet aan de orde is.

- Wet- en Regelgeving - de nieuwe Woningwet heeft geleid tot een enorme verzwaring van de administratieve lasten en de hiermee gepaard gaande kosten. Onze verwachting is dat dit in de komende jaren zal leiden tot verdere kostenstijging.

- Huuropbrengsten - Vanuit haar volkshuisvestelijke taak en de eisen die aan verhuur van woningen worden gesteld door de Woningwet is de verwachting dat in de komende jaren de huursom slechts gering zal stijgen. Vanuit de eisen van passend toewijzen achten wij een lichte daling van de huren eveneens mogelijk.

Gelet op het afwezig zijn van een renterisico heeft Wuta geheel conform het reglement Financieel beheer en beleid geen financiële derivaten en zal zij deze ook in de toekomst niet kopen.

Voor het afdekken van de verwachte kostenstijging en de geringe stijging of daling van de huuropbrengsten zal in de komende jaren een sluitende begroting vereist zijn en als zodanig worden opgesteld. De begroting zal vanuit de kwartaalrapportages strak worden gemonitord.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

Wuta is in staat om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen op de toekomstige vermogensontwikkelingen. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting. Aan de gestelde normen van AW en WSW wordt ruimschoots voldaan. De beoordelingen van zowel AW en WSW zijn positief. Zij oordelen

dat Wuta voldoende levensvatbaar is en dat in de toekomst voldaan kan worden aan de aflossingsverplichtingen. Op basis van de meerjarenbegroting 2018-2027 kan geconcludeerd worden dat er geen aanvullende financiering noodzakelijk is.

De personeelssamenstelling zal in de komende jaren niet wijzigen.

Indicatieve bestedingsruimte

De minister heeft eind juni 2017 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen die AW en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw; bij verbeteringen en bij huurmatiging.

Op papier zijn voor Wuta de bedragen als volgt: € 3,42 miljoen voor nieuwbouw of € 2,71 miljoen voor verbeteringen of € 0,14 miljoen voor huurmatiging.

Wuta richt zich niet meer op nieuwbouw. Daarentegen loopt er een onderzoek voor verduurzaming van de woningen. Dat richt zich op mogelijkheden van het energiezuiniger maken van woningen en waarin verschillende opties uitgewerkt zullen worden. De financiering hiervan zal geschieden vanuit de huidige liquide middelen, door een beroep op subsidieregelingen, en waar nodig uit aan te trekken leningen waarvoor borging bij het WSW zal worden gevraagd.

Zodra plannen meer concreet worden zullen huurders geïnformeerd worden en zullen zij inspraak hebben in daadwerkelijke uitvoering.

II. Volkshuisvestingsverslag 2017

Het volkshuisvestingsverslag geeft een uiteenzetting van de door Wuta geleverde prestaties op het gebied van de volkshuisvesting. Het geeft de gemeente Stichtse Vecht, de huurders en andere belanghebbenden inzicht in de gegevens die voor hen van belang zijn. Ook geeft het verslag inzicht hoe invulling is of wordt gegeven aan de met Wuta gemaakte prestatieafspraken.

1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta

Wuta stelt zich ten doel mensen te huisvesten in een goed onderhouden woning waarvan de huur acceptabel is. De woningen worden toegewezen volgens de richtlijnen in de BTIV aan de doelgroep met een inkomen tot € 36.165 (2017) per jaar.



2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur

Wuta heeft 177 sociale huurwoningen in eigendom en is vooralsnog de enige aanbieder van dergelijke woningen in de woonkern Nigtevecht, gemeente Stichtse Vecht.

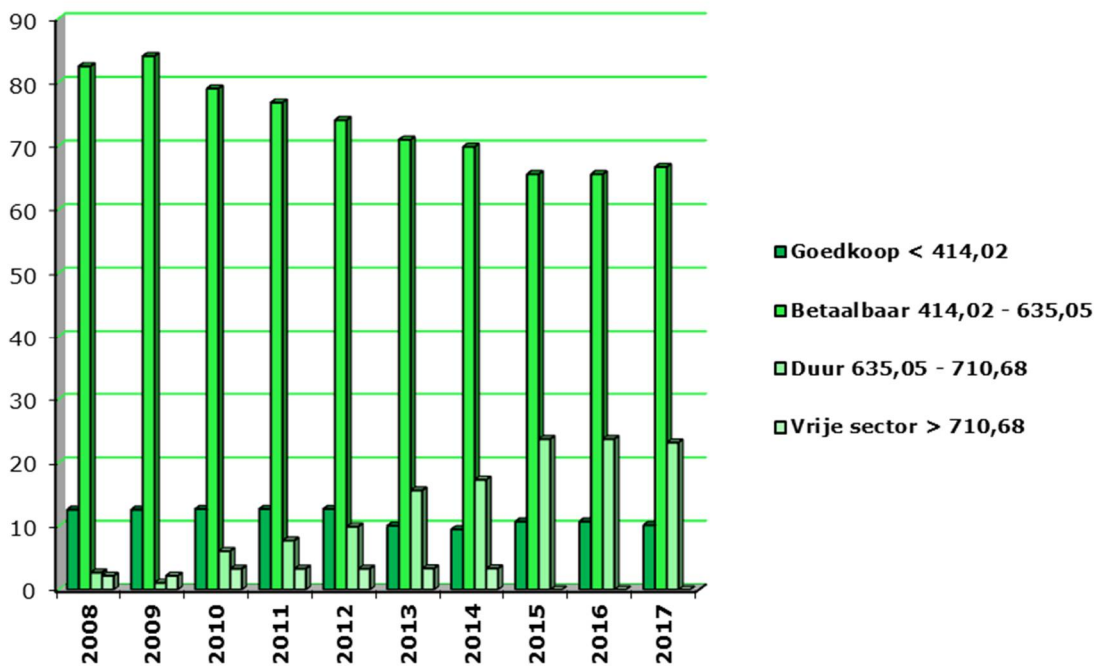
In 2017 zijn door nieuwbouw op het voormalig terrein van de basisschool De Tweemaster 10 sociale huurwoningen beschikbaar gekomen die alle verhuurd zijn door Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken uit Breukelen.

Woningbestand

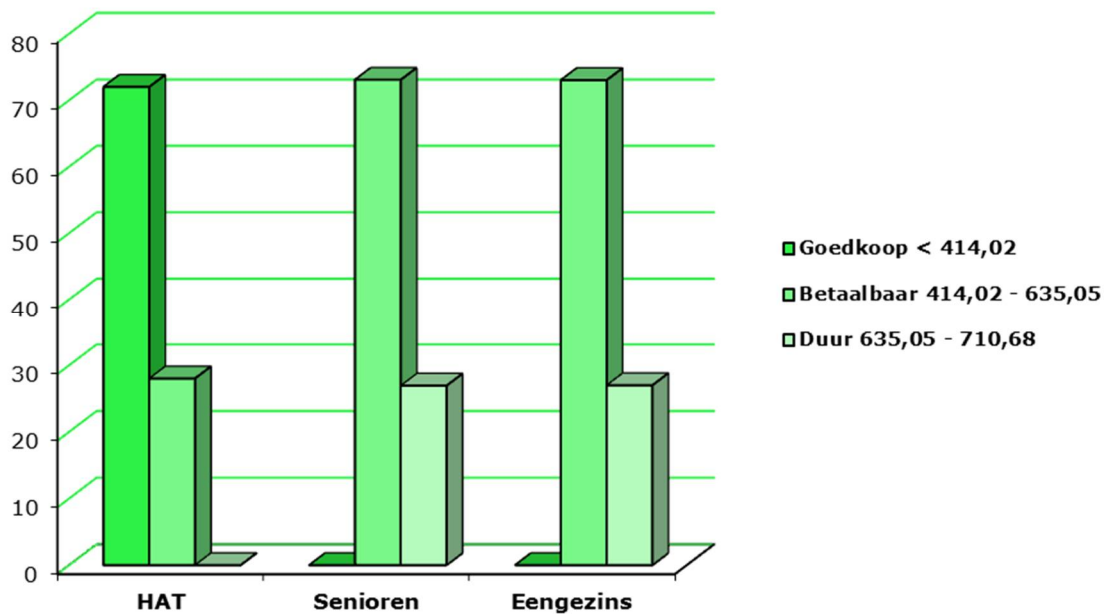
De woningen zijn verdeeld over 17 complexen.

COMPLEX	BOUWJAAR	AANTAL WONINGEN	TYPE	GROOTTE	GEMIDDELDE HUURPRIJS VANAF 01-07-2017
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 451,90
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 681,33
		1	seniorenwoning	3 kamers	€ 632,80
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 576,88
		1	HAT-woning	2 kamers	€ 559,10
3	1953	9	eengezinswoning	4 kamers	€ 515,35
	1996	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 532,60
4	1958	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 580,75
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 630,40
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 601,50
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 584,26
8	1968	5	eengezinswoning	4 kamers	€ 681,81
		19	eengezinswoning	5 kamers	€ 615,83
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 627,77
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 505,61
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 581,94
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 596,29
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 494,79
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 546,50
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 405,95
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 433,92
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 600,19
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 396,86
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 378,75
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 609,14
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 622,65
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 710,68

HUURKLASSEN in % van alle woningen



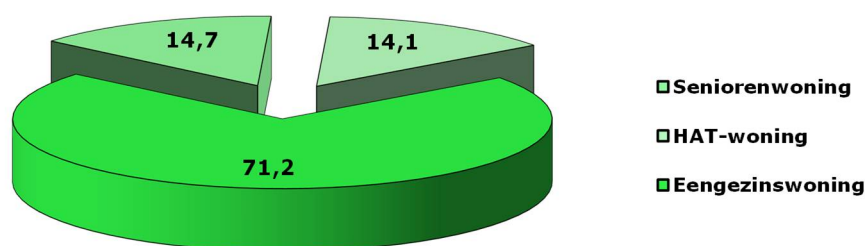
HUURKLASSEN per woningtype in procenten



Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2017

type woning	aantal kamers	aantal verhuureenheden	percentage
eengezinswoning	3	5	2,8
eengezinswoning	4	102	57,6
eengezinswoning	5	19	10,7
seniorenwoning	2	5	2,8
seniorenwoning	3	19	10,7
seniorenwoning	4	2	1,1
HATwoning	1	3	1,7
HATwoning	2	18	10,2
HATwoning	3	4	2,3
Totaal		177	100,0

Percentages type woningen



Kwaliteit

Sinds jaren beschikt de corporatie over een meerjarenplanning voor het planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen, zodat in beeld gebracht wordt welke de financiële gevolgen van het onderhoud in de toekomst zijn.

De meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2018 t/m 2022. De begroting wordt jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. Het beleid is erop gericht minimaal het huidige kwaliteitsniveau van de voorraad te handhaven.

Bij mutaties worden, indien van toepassing, woningen aangepast aan de eisen van deze tijd. Dat betekent dat als een woning nog geen c.v.-installatie heeft, deze geplaatst wordt (HR-ketel). De badkamer, toilet en de keuken worden zonodig vernieuwd. Standaard bij Wuta geldt dat de badkamer en het toilet betegeld worden tot het plafond. Wuta plaatst standaard hangende toiletten. Tevens wordt de woning, waar nog mogelijk, voorzien van HR+ +glas.

Het kwaliteitsniveau van de voorraad is te omschrijven als goed tot zeer goed.

De overgang in het denken van technisch gericht onderhoud (waarbij het uitgangspunt is dat de woningen sober en doelmatig moeten zijn), naar meer marktgericht onderhoud, is in 2000 ingezet.

Het onderhoud, maar ook eventuele aanpassingen en verbeteringen, de huurprijsontwikkeling en de kenmerken van de doelgroep, worden in hun onderlinge samenhang bekeken.

Teneinde zicht te hebben op de te verwachten onderhoudskosten heeft Wuta een inventarisatie laten uitvoeren door EP Bouwadvies bij alle complexen naar de kosten van planmatig onderhoud in de komende 25 jaar. De hieruit verkregen inzichten zullen worden verwerkt in een op te stellen beleidsplan ten behoeve van de WSW.

Verhuur

Kernaak van Wuta is het huisvesten van mensen die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een geschikte woning te vinden.

In de regio Utrecht is een voor alle corporaties geldende huur-inkomentabel van kracht. Bij de toewijzing van woningen wordt gelet op de verhouding tussen inkomen en huur. Met ingang van 1 maart 1997 is de woningverdeling geen lokale aangelegenheid meer, maar in regionaal verband geregeld, een en ander volgens de verordening van het BRU (Bestuur Regio Utrecht).

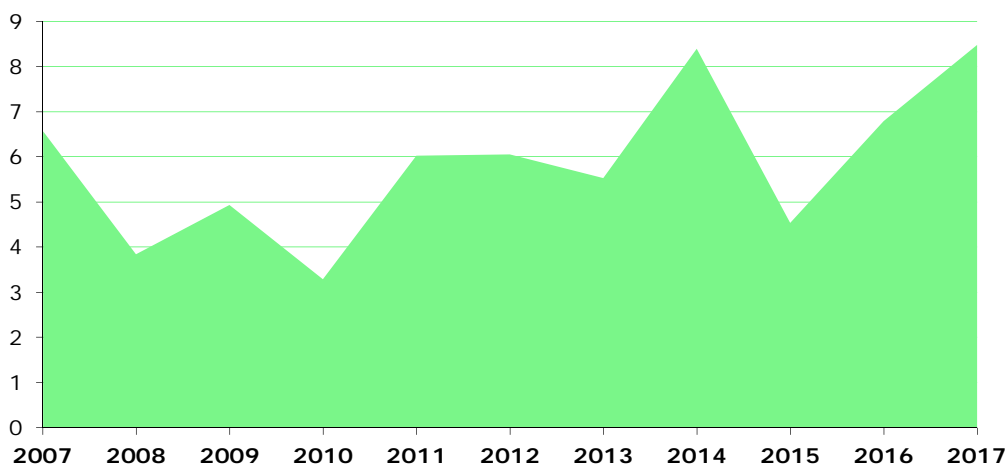
WoningNet verzorgt de uitvoering van de woningtoewijzing. Het aanbod van de vrijgekomen woningen wordt gepubliceerd op de site van WoningNet. WoningNet geeft eens in de veertien dagen een blad uit.

Om de lokale potentiële huurders te bedienen biedt Wuta het aanbod tevens aan via een advertentie, die zichtbaar achter de ramen van het kantoor Hoekstraat wordt geplaatst. Om in aanmerking te komen voor een aangeboden woning dient de woningzoekende zelf te reageren door het opsturen van een woonbon, aanmelding via het internet, of een telefonische reactielijn.

Mutaties

- 182 woningen vanaf 1995
- 183 woningen vanaf 2004
- 182 woningen per 01-01-2012, door verkoop van één woning in november 2011
- 181 woningen per 01-01-2013, door verkoop van één woning in maart 2012
- 179 woningen per 01-01-2014, door verkoop van twee woningen in juni respectievelijk augustus 2013
- 177 woningen per 01-01-2016, door verkoop van twee woningen in augustus respectievelijk september 2015

Mutatiegraad (aantal mutaties in percentage van totaal aantal woningen per 1-1)



Woonruimteverdeling 2017

In 2017 kwamen 15 woningen voor toewijzing in aanmerking. Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal
Nigtevecht	Nigtevecht	10
Regio Utrecht	Nigtevecht	3
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	1
Nog niet toegewezen		1

De bestemming van de vertrekkende huurders was als volgt:

Van	Naar	Aantal
Nigtevecht	Nigtevecht	7
Nigtevecht	Regio Utrecht	1
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	4
Nigtevecht	Onbekend	2
Overleden		1

Wuta heeft in 2005 van de Provincie Utrecht toestemming gekregen om de zogenaamde kernbinding toe te mogen passen. Dit betekent dat woningzoekenden uit de kern Nigtevecht bij voorrang een woning in Nigtevecht toegewezen krijgen. Deze positieve bevoordeling is ook in dit verslagjaar zeer gunstig geweest voor de woningzoekenden uit de kern Nigtevecht. 75% van de woningen die in 2017 leegkwamen, kon verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

Huurprijzenbeleid

In 2017 was het mogelijk om voor de huurverhoging te differentiëren naar inkomen. Wuta heeft echter gekozen voor een inkomensonafhankelijke huurverhoging van 1,0% tenzij dat zou leiden tot een verhoging van de netto huur tot boven de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand. In die gevallen is het percentage voor de huurverhoging zodanig bepaald dat de netto huur na verhoging uitkomt op de genoemde liberalisatiegrens.

Daarnaast hanteert Wuta het principe dat na mutatie de netto huurprijs van de woningen 75% dient te zijn van de maximaal redelijke huurprijs, maar nooit meer dan de liberalisatiegrens of de grens die hoort bij passende toewijzing.

3. Energielabels

In 2007 heeft Wuta voor alle woningen energieprestatiecertificaten (energielabels) laten maken. Tevens is voor elke woning een energieprestatie advies opgemaakt, zodat van elke woning inzichtelijk gemaakt is welke energiebesparende maatregelen nog genomen kunnen worden tegen welke kosten en de terugverdientijd van diverse investeringen. Het bestuur heeft hiermee een krachtig instrument gekregen om het beleid betreffende het terugdringen van het energieverbruik van de woningen en de CO₂-uitstoot te bepalen.

De energiecertificaten dienen in 2018 opnieuw te worden gemaakt. Bij toekomstige mutaties zal indien van toepassing een nieuw energiecertificaat wordt gemaakt.

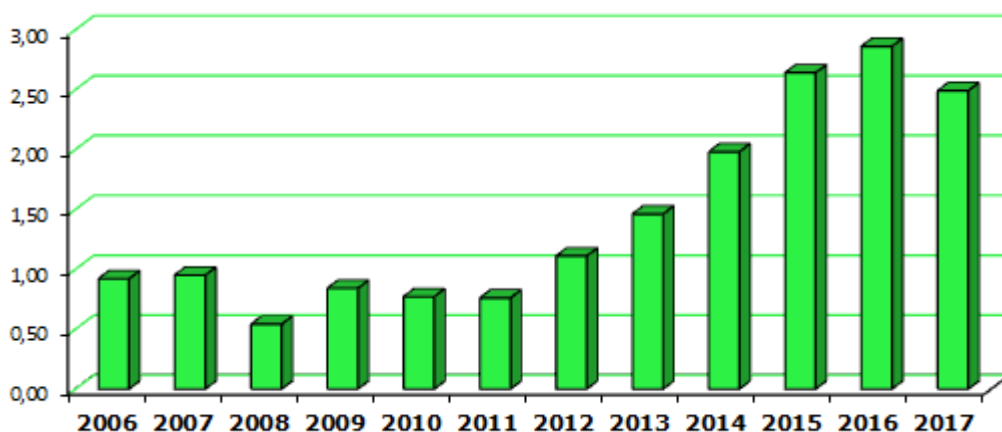
Wuta is een onderzoek gestart naar de technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid van het plaatsen van zonnepanelen. Daarbij zal ook onderzocht worden op welke wijze de investeringen mede gedragen zullen worden door de huurders.

4. Huurachterstanden

Het beperken en terugdringen van de huurachterstanden behoort tot de dagelijkse zorg. Uitgedrukt in percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de huurschuld gemiddeld over het verslagjaar 2.49%.

Op moment van ontstaan van een huurachterstand wordt in overleg met de huurder een afbetalingsregeling 'op maat' gemaakt, waardoor in een aantal gevallen de problemen opgelost konden worden. Bij ernstige huurachterstand wordt in een persoonlijk onderhoud met de desbetreffende huurder getracht te achterhalen wat de oorzaak van de ontstane huurschuld is. Zodra meer dan twee maanden huurachterstand ontstaat wordt de vordering op de huurder in handen van een deurwaarder gegeven. In 2017 heeft Wuta als gevolg van een ontstane en oninbare huurschuld tot één huisuitzetting moeten overgaan.

In onderstaande grafiek is de gemiddelde huurschuld als percentage van de ontvangen huur grafisch weergegeven vanaf 2006.



5. Financieel beleid

In 2016 heeft het bestuur van Wuta een reglement financieel beleid en beheer opgesteld na goedkeuring hiervan door de Raad van Toezicht ter goedkeuring voorgelegd aan de minister voor Wonen en Rijksdienst door het reglement te sturen aan de Autoriteit Woningcorporaties. De minister heeft op 12 december 2016 goedkeuring verleend. Als gevolg van wijzigingen in de Woningwet dient dit reglement aangepast te worden. Een aangepast reglement zal in 2018 worden gepubliceerd.

De doelstellingen van het financieel beleid en beheer zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit

Het bestuur toetst jaarlijks het reglement aan actuele wet- en regelgeving.

Het reglement financieel beleid en beheer is op de website van Wuta gepubliceerd.

6. Onderhoud

Dagelijks onderhoud

De klachtenregistratie en de opdrachtverstrekking zijn geautomatiseerd. Er is daarmee continu zicht op nog openstaande klachten en de financiële afwikkeling.

Planmatig Onderhoud

Bij woningen met een cv-installatie werd deze nagezien en schoongemaakt. Bij storingen kunnen de huurders rechtstreeks -24 uur per dag- aan het cv-onderhoudsbedrijf opdracht voor reparatie geven. Reparaties van grotere omvang vallen eveneens binnen het, met het onderhoudsbedrijf, afgesloten contract.

Bij elke mutatie worden de gas- en elektrische installatie geheel gecontroleerd op de correcte werking en de emissies. Tevens vindt controle plaats of de installaties voldoen aan de veiligheidsnormen.

Collectieve voorzieningen

Huurders nemen tegen kostprijs aan de volgende voorzieningen deel:

- Glasverzekering;
- Reinigen van de dakgoten;
- Vegen van schoorstenen;
- Ontstoppen van afvoeren via een 24-uurs servicecontract.



7. Overlegstructuren

Statushouders

Jacqueline de Jong, secretaris, vertegenwoordigt Wuta in het overleg met de gemeente Stichtse Vecht betreffende statushouders sinds 2013.

Urgentie Commissie West-Utrecht (UCWU)

De urgentiecommissie West Utrecht beoordeelt urgentieaanvragen uit gemeente Stichtse Vecht en daarnaast ook aanvragen uit Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen en Woerden. De urgentiecommissie laat zich bijstaan door Het vierde huis en indien nodig door een onafhankelijk medisch adviseur. De regels van urgentie zijn opgenomen in de huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht. Deze kunt u downloaden op www.regioutrecht.nl ruimtelijk beleid en wonen / wonen / woonruimteverdeling.

Heeft u een ernstig woonprobleem en lukt het u na actief reageren op het woningaanbod niet om een woning te vinden, dan kunt u een urgentie aanvragen. Alleen in echte noodgevallen kunt u in aanmerking komen voor een urgentie. Het aanvragen van urgentie kost 150 euro, ongeacht of de urgentie wordt toegekend of afgewezen. De urgentiecommissie bepaalt uiteindelijk of u in aanmerking komt voor urgentie.

In een stappenwijzer kunt u in grote lijnen bepalen of u voor urgentie in aanmerking komt. Ook staan hierin de situaties aangegeven waarbij u geen urgentie kunt krijgen. Aan de hand van de urgentiewijzer kunt u bepalen of het zin heeft een urgentie aan te vragen. De stappenwijzer en het aanvraagformulier kunt u ophalen bij de plaatselijke woningcorporatie.

Betrekken van huurders bij beleid en beheer

De bewonerskrant 'Wuta-nieuws' is de voornaamste spreekbuis van Wuta met de huurders. In het Wuta-nieuws worden de actualiteiten binnen de stichting aan de orde gesteld, maar werden ook artikelen gepubliceerd van meer algemene aard omtrent de volkshuisvesting gegeven over het toegepaste huurbeleid. Daarnaast beschikt Wuta over een website (wuta-nigtevecht.nl).

Via het Wuta-nieuws, alsmede via brieven aan de huurders/bewoners is herhaalde malen getracht te komen tot het oprichten van een huurdervereniging. Van alle huurders/bewoners is één reactie gekomen.

In het verslagjaar heeft Wuta de bijdrage genoemd in het verhuiskostenreglement niet gewijzigd. Huurders hebben bij noodzakelijke verhuizing in verband met de renovatie van hun woning recht op een vergoeding van minimaal € 5.910 als bijdrage in de kosten.

8. Overig beleid

Woonfraudebeleid

Wuta kent geen problemen met betrekking tot Woonfraude. Alle woningen worden verhuurd via het Aanbodmodel. Bij elke toe te wijzen woning wordt getoetst of de woning passend is qua inkomen. Het onder- en doorverhuren van woningen is volgens de bepalingen in de huuroverkomst niet toegestaan. Daarnaast is de sociale controle in Nigtevecht, met ongeveer 1.600 inwoners, groot.

Welzijn en zorg

Doordat het gehele bezit van Wuta zich in een kleine kern bevindt, zijn er slechts beperkte mogelijkheden om op het aandachtsgebied 'welzijn en zorg' te sturen. Wuta neemt deel aan het Lokaal Platform Wonen, Welzijn, Zorg Stichtse Vecht door zich te laten vertegenwoordigen door de bestuurder van de woningbouwcorporatie Vecht en Omstreken.



Leefbaarheid

De zorg voor openbare voorzieningen, zoals wegen en trottoirs, verlichting, openbaar groen, speelgelegenheden voor kinderen en voorzieningen voor de jeugd, alsmede de veiligheid zijn in eerste instantie een zaak van de gemeente. Uiteraard heeft, met het oog op het woongenot, de corporatie een medeverantwoordelijkheid.

Gezien de grootte van de kern Nigtevecht en de geografisch geïsoleerde ligging ten opzichte van de andere kernen, kan echter niet gesproken worden van buurt/wijkbeheer en buurtpreventie.

Voor het woon- en leefklimaat in een dorp van deze grootte is het van wezenlijk belang dat er een aantal voorzieningen aanwezig zijn. Gelukkig is dat in Nigtevecht het geval. Er is een supermarkt, met postagentschap en een bakker in de kern. Tevens zijn er een huisarts en een praktijk voor fysiotherapie.



9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet

Het bestuur van de Wuta verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

De jaarstukken betreffende het jaar 2017 met de daarbij behorende bijlagen zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de voorschriften van het Ministerie van Wonen en Rijksdienst.

De controle op de jaarrekening wordt verricht door Q-Concepts Accountancy B.V.

Nigtevecht, 4 juni 2018

was getekend
B.J.J. Luyckx, voorzitter

was getekend
J.M. de Jong, secretaris

was getekend
R. Bosch, penningmeester

III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2017

1. Inleiding

De Raad van Toezicht is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Wuta te Nigtevecht. Verder wordt toezicht gehouden op het algemeen beleid van het bestuur, waarvoor tevens een adviserende rol en een klankbordfunctie wordt vervuld. In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. In 2017 is de Raad van Toezicht drie maal bijeen geweest voor een reguliere vergadering. Hierin kwamen naast jaarverslag en begroting vooral het maatschappelijk functioneren en de prestaties van de woningstichting op volkshuisvestingsgebied en bespreking van de rapportage aan de orde een belangrijk item daarbij was, kan en hoe kan de Wuta zelfstandig blijven voort bestaan. Daarnaast heeft de Raad van Toezicht samen met het bestuur vijf vergaderingen gehouden waarbij de lopende zaken en genoemde onderwerpen zijn besproken.

2. Besef toezichtstaak

Toeziacht kader

De Raad van Toezicht (Raad van Toezicht) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en staat het bestuur met raad en daad ter zijde. Het toezicht kader wordt gevormd door de meerjarenbegroting.

Bij de besprekingen met het bestuur wordt uitgebreid ingegaan op de eventuele afwijkingen die van invloed zijn op het meerjarenperspectief.

Per maand wordt de Raad van Toezicht geïnformeerd in de besluitvorming en actuele cijfers inzake huurstanden. Per kwartaal wordt de Raad van Toezicht geïnformeerd in een uitgebreide kwartaalrapportage. Hierin komen zowel de financiële als de koers op het gebied van volkshuisvesting van VWS aan de orde. De afwijkingen ten opzicht van de meerjarenbegroting worden hierin uitgebreid toegelicht. Voortdurend wordt gewerkt aan de optimalisatie van de rapportage.

Voor de externe controle van het jaarverslag, met daarin het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, is opdracht gegeven aan Q-concepts accountancy. De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag en het accountantsrapport in het bijzijn van het bestuur besproken. De leden van de Raad van Toezicht worden voorzien van literatuur over de ontwikkelingen op het vakgebied en lokale informatie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in de statuten van de stichting omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Toezicht. Het reglement is in 2013 hernieuwd.

Reikwijdte

De Raad van Toezicht heeft in 2017 vijf maal vergaderd in het bijzijn van het dagelijks bestuur. In deze vergaderingen zijn de periodieke verantwoordingen besproken. Verder heeft het bestuur de Raad van Toezicht geïnformeerd over lopende en nieuwe zaken. In de vergaderingen zijn de volgende zaken besproken en indien van toepassing besluiten genomen:

- Renovatieprojecten
- Jaarverslag 2016
- Accountantsrapport 2016
- Periodieke rapportages 2017
- Maatschappelijke doelstellingen
- Meerjarenbegroting

- Huurachterstanden, oorzaken en gevolgen
- Samenstelling bestuur en continuïteit
- Samenwerking met andere woningbouwverenigingen

Vergaderingen

De Raad is in 2017 acht maal bijeengekomen. Bij vijf vergaderingen was het bestuur aanwezig. De accountant bezoekt jaarlijks een vergadering van de raad, waarbij de resultaten, het beleid en strategie van het afgelopen jaar wordt gesproken. Verder is de integriteit van bestuur en Raad van Toezicht aan de orde geweest en verdere ontwikkelingen die de aandacht vragen. Hierbij is het bestuur ook aanwezig. De bijeenkomsten van de Raad van Toezicht worden niet genotuleerd. Er wordt een vragenlijst opgesteld die behandeld wordt in de vergadering met het bestuur.

Wijze van toezicht - activiteiten

Vanuit de, in de statuten, het reglement alsmede de governance code opgedragen taken verrichtte de raad in het verslagjaar de volgende werkzaamheden:

Vanuit de goedkeurende functie

- Volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2016
- Huurbeleid 2017/2018
- Begroting 2017
- Onderhoudsbegroting 2017
- Tal van onderwerpen van strategische en beleidsmatige aard zijn met het bestuur doorgesproken.

Vanuit de toezichthoudende functie, onder andere

- Beoordeling kwartaalrapportages
- Kennisname van bestuursbesluiten en mededelingen van de voorzitter
- Bespreking van de (geactualiseerde) financiële meer jaren prognose 2017-2021
- Bespreking van de (geactualiseerde) meer jaren onderhoudsbegroting 2017-2021
- Kennisname prestatieoordeel Ministerie van BZK
- Ontwikkelingen beleid gemeente
- Woonruimteverdeling en toewijzingsbeleid
- Huurbeleid
- Mutatieonderhoud

Volkshuisvestelijke opgaven

In het beleidsplan is opgenomen dat Wuta zich inzet voor een woningaanbod dat kwalitatief goed en betaalbaar is. Hierbij is ook aandacht voor de woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid.

Zelfevaluatie

In de besloten vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de Raad zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. In dit overleg is ook het aantal leden van de Raad van Toezicht geëvalueerd, met uitkomst dat 3 leden een goede verhouding is ten opzichte van het aantal leden in het bestuur en de werkzaamheden die er uitgevoerd moeten worden.

Besluitvorming

De genomen besluiten, goedkeuringen en instemmingen van de Raad van Toezicht zijn duidelijk in het verslag met het bestuur vastgelegd.

Aanwezigheid bij vergaderingen

De raad was tot september 2017 voltallig aanwezig. Het laatste kwartaal is mevrouw Bron afwezig geweest in verband met zwangerschaps-/ bevallingsverlof.

Kerncommissies

Binnen Wuta wordt vanwege de beperkte omvang van de Raad van Toezicht niet gewerkt met kerncommissies.

Externe begeleiding

In 2017 zijn er geen onderwerpen naar voren gekomen waardoor de Raad van Toezicht zich genoodzaakt zag om externe begeleiding in te schakelen.

Werving en selectie

De Raad van Toezicht 2017 bestond uit drie leden.

Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad van Toezicht is dat deze bestaat uit leden met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Als aandachtsgebieden zijn benoemd:

- Volkshuisvesting, wonen en zorg
- Financieel-, economisch en bedrijfskundig
- Vastgoed, juridisch en technisch

Verdere uitgangspunten voor de samenstelling van de Raad van Toezicht zijn:

- Minimaal twee leden zijn woonachtig in het werkgebied van de woningcorporatie en zijn ingevoerd in de plaatselijke situatie.
- De samenstelling van de Raad van Toezicht kenmerkt zich door diversiteit qua leeftijd, sekse, maatschappelijke en culturele achtergrond.
- De leden van de Raad van Toezicht zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggespraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling.

Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied hebben, maar bovenal een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij weten waarop zij dienen te sturen en kunnen de juiste vragen stellen.

Samenstelling Raad van Toezicht 2017

		Woonplaats	Deskundigheid	in functie sinds	Aftredend
Voorzitter	Dhr. G. Franssen	Nigtevecht	juridisch/financieel	01-02-2009	2018
Secretaris	Dhr. J. van Hilst	Nigtevecht	bouwkundig/zorg	01-07-1995	2018
Leden	Mevr. N. Bron	Nigtevecht	maatschappelijk/P&O	01-01-2011	2019

Integriteit en onafhankelijk toezicht

Integriteit is nationaal een belangrijk thema geworden. Ook de Raad van Toezicht heeft oog voor integriteitaspecten. Door onder andere bij het wervingsproces van de Toezicht al kritisch te zijn, zijn tot op heden integriteitproblemen voorkomen. Binnen dit integriteitbeleid is uiteraard ook oog voor de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Toezicht.

Geen van de leden van de Raad van Toezicht heeft een dienstbetrekking of een bestuurszetel gehad bij de huidige organisatie. Bovendien hebben de Raad van Toezicht leden geen dienstverbanden die een directe bemoeienis of invloed op de corporatie hebben. Alle Toezicht is daarom onafhankelijk.

Verder verklaart de Raad van Toezicht dat in 2017 geen transacties hebben plaatsgevonden, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad van Toezicht hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de stichtingen, de leden van het bestuur en/of de Raad van Toezicht.

Permanente Educatie

In 2016 zijn we gestart met een opleidingsprogramma voor de leden van het Bestuur en de leden van de Raad van Toezicht. Vanaf 1 januari 2015 zijn bestuurders van corporaties met minder dan 1.000 verhuurbare eenheden en meer dan drie bestuursleden met een bezoldiging binnen de geldende norm verplicht gezamenlijk binnen drie jaar (2015 tot en met 2017) 108 Permanente Educatie-punten te behalen. Deze punten moeten daarbij wel evenredig verdeeld worden over alle bestuursleden. Inmiddels hebben de bestuursleden tot en met 2017 69 PE-punten behaald. Voor het voldoen aan onze PE- verplichting worden wij ondersteund door CorporatieNL als geaccrediteerd opleidingsinstituut.

Elementen van de honorering

Het gaat om een vaste honorering, die jaarlijks opnieuw kan worden vastgesteld. Een vaste individuele reis- dan wel andere onkostenvergoeding wordt niet verstrekt. De totale bruto vergoeding van de leden van de Raad van Toezicht in 2017 was € 2.723. Voor 2017 is besloten om geen verhoging toe te passen.

Verklaring Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur en de directie over het boekjaar 2017. De door het bestuur en directie opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2017 zijn door Q-Concepts Accountancy B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De Raad van Toezicht keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport en de bevindingen met de accountant heeft besproken. De bovengenoemde jaarstukken en accountantsrapport geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur, de directie en de werknemers van de Wuta.

De Raad van Toezicht dankt alle betrokkenen voor hun inzet.

Nigtevecht, 4 juni 2018

voorzitter
G. Franssen, voorzitter
J. van Hilst, secretaris
N. Bron, lid

IV. Overzicht kengetallen

		2017	2016	2015	2015	2014	2013
				herkend			
Vermogenspositie							
Eigen vermogen	x € 1.000	24.997	22.736	17.953	2.975	2.400	2.420
Voorziening(en)	x € 1.000	358	-	-	-	-	-
Financiële reserves	x € 1.000	25.355	22.736	17.953	2.975	2.400	2.420
Financiële kengetallen							
Current Ratio	%	1,7	1,7	1,5	1,5	0,1	0,8
Solvabiliteit EV/TV	%	85,2	84,4	80,0	39,9	33,1	29,0
Bet.rente tov VV per 1-1	%	3,4	3,5	4,1	4,1	4,3	4,5
Interest coverage ratio		3,52	3,4	3,3	3,3	2,2	2,2
Loan to value	%	13,2	15,5	20,1	67,4	64,9	77,8
Onderhoud							
Dagelijks onderhoud	x € 1.000	92	162	124	124	154	123
Planmatig onderhoud	x € 1.000	58	115	93	93	120	129
Bedrijfskosten							
Algemene kosten	x € 1.000	173	153	120	120	122	133
Heffingen Aw en verhuurdersheffing	x € 1.000	182	159	137	137	158	46
Kosten Bestuur en RvT	x € 1.000	45	39	44	44	43	43
Belastingen en verzekeringen							
Kosten verzekeringen	x € 1.000	8	7	9	9	9	9
Kosten belastingen	x € 1.000	53	53	51	51	51	52
WOZ waarde	x € 1.000	35.516	34.549	33.982	33.982	35.386	39.028
Indeling woningbezit							
Vooroorlogs	aantal	0	0	0	0	0	0
1945-1968	aantal	39	39	39	39	39	39
1968-1975	aantal	30	30	30	30	30	30
1975-1992	aantal	73	73	73	73	75	75
1992-	aantal	35	35	35	35	35	35
Totaal		177	177	177	177	179	179
Goedkoop	aantal	18	18	19	19	17	18
Betaalbaar	aantal	118	118	116	116	122	127
Duur	aantal	41	41	42	42	40	34
Totaal		177	177	177	177	179	179
Verkocht							
Verkocht bestaand bezit	aantal	0	0	2	2	0	2
Verhuur							
Huurachterstand	%	2,49	2,86	2,64	2,64	1,95	2,11
Huurderving	%	0,83	1,48	0,17	0,17	0,71	1,47
Aantal verhuringen	aantal	15	14	7	7	15	10
Uitzettingen	aantal	1	1	1	1	1	0
Gemiddelde huurverhoging	%	1	1	2,44	2,44	4,00	3,99
Gem. huur tov max. redelijk	%	71,6	64,2	63,9	63,9	62,7	61,1
Mutatiegraad	%	7,3	5,1	5,6	5,6	8,4	6,08

V. Jaarrekening 2017

1. Balans per 31-12-2017

(Na resultaatbestemming, alle bedragen x € 1)

ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
<u>VASTE ACTIVA</u>		
<u>(1) Vastgoedbeleggingen</u>		
(1.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB	28.174.735	25.620.280
(1.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	195.000	202.746
(1.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
(1.4) Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	92.419	98.011
	28.462.154	25.921.037
<u>(2) Financiële vaste activa</u>		
(2.1) Latente belastingvorderingen	-	277.017
	-	277.017
<i>subtotaal Vaste activa</i>	28.462.154	26.198.054
 <u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
<u>(3) Vorderingen</u>		
(3.1) Huurdebiteuren	9.964	12.883
(3.2) Overlopende activa	5.165	5.075
	15.129	17.958
<u>(4) Liquide middelen</u>		
	874.023	707.431
<i>subtotaal Vlottende activa</i>	889.152	725.389
 TOTAAL	 29.351.306	 26.923.444

PASSIVA

31-12-2017	31-12-2016
------------	------------

EIGEN VERMOGEN
(5) Reserves

(5.1) Overige reserves

4.722.046

4.937.269

(5.2) Herwaarderingsreserve

20.275.204

17.799.135

subtotaal Eigen vermogen

24.997.250

22.736.404

(6) Voorzieningen

(6.1) Latente belastingschulden

357.920

-

357.920

-

VREEMD VERMOGEN
(7) Langlopende schulden

(7.1) Leningen kredietinstellingen

3.467.306

3.750.580

3.467.306

3.750.580

(8) Kortlopende schulden

(8.1) Schulden aan kredietinstellingen

283.274

278.489

(8.2) Schulden aan leveranciers

64.272

45.645

(8.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen

66.297

2.649

(8.4) Overlopende passiva

114.987

109.677

528.830

436.460

subtotaal Vreemd vermogen

3.996.136

4.187.040

TOTAAL

29.351.306

26.923.444

2. Winst- en verliesrekening over 2017

(alle bedragen x € 1)

	Resultaat 2017	Resultaat 2016
(9.1) Huuropbrengsten	1.188.286	1.167.862
(9.2) Opbrengsten servicecontracten	6.930	6.968
(9.3) Lasten servicecontracten	-9.058	-9.101
(9.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-397.996	-351.460
(9.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-179.795	-271.120
(9.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-61.018	-60.470
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	547.349	482.679
(10.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
(10.2) Toegerekende organisatiekosten	-	-
(10.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-
(11.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
(11.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.546.709	4.568.072
(11.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.546.709	4.568.072
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	-	-
(13.2) Kosten overige activiteiten	-	-
Netto resultaat overige activiteiten	-	-
(14.1) Overige organisatiekosten	-	-
(14.2) Leefbaarheid	-	-
(15.1) Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	-
(15.2) Opbrengst van vorderingen vaste activa en effecten	-	-
(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	293	1.234
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	133.801-	143.982-
Saldo financiële baten en lasten	133.508-	142.748-
Bedrijfsresultaat voor belastingen	2.960.550	4.908.003
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	699.705	125.049
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	2.260.845	4.782.954
Overzicht Totaalresultaat		
Resultaat t.g.v. herwaarderingsreserve	2.476.069	315.436
Resultaat t.g.v. overige reserves	215.224-	4.467.518
TOTAALRESULTAAT	2.260.845	4.782.954

	<u>Boekjaar 2017</u>	<u>Boekjaar 2016</u>
3. Kasstroomoverzicht 2017 volgens de directe methode		
(alle bedragen x € 1)		
Ontvangsten		
Huren	1.193.343	1.178.303
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>	1.171.867	1.156.950
<i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	21.476	21.353
Vergoedingen	6.930	6.968
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	3.398
Renteontvangsten	451	1.927
<i>Saldo ingaande kasstromen</i> A	1.200.724	1.190.596
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-29.668	-
<i>Lonen en salarissen</i>	-22.500	
<i>Sociale lasten</i>	-3.953	
<i>Pensioenlasten</i>	-3.215	
Onderhoudsuitgaven	-169.758	-292.696
Overige bedrijfsuitgaven	-226.117	-253.261
Rente-uitgaven	-138.800	-156.155
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-1.157	-1.146
Verhuurdersheffing	-181.087	-158.842
Leefbaarheid	-	-
Lasten servicekosten	-9.058	
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i> B	-755.645	-862.100
Kasstroom uit operationele activiteiten (A -/- B)	445.079	328.496
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> C	-	-
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-	-
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> D	-	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (C -/- D = E)	-	-
<i>Financieringsactiviteiten ingaand</i>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	-	-
<i>Financieringsactiviteiten uitgaand</i>		
Aflossingen geborgde leningen	-278.489	-270.324
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-278.489	-270.324
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	166.590	58.172
Liquide middelen per 1 januari	707.431	649.259
Liquide middelen per 31 december	874.021	707.431
Mutatie geldmiddelen	166.590	58.172

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's.

Algemene toelichting

Wuta is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting" en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Wuta is statutair gevestigd en kantoorhoudend Hoekerstraat 7, 1393 NR te Nigtevecht, gemeente Stichtse Vecht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Er zijn geen maatschappijen verbonden met de rechtspersoon.

Het KvK-nummer van Wuta is 30039074.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2017 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

In het boekjaar 2017 heeft Wuta besloten om in tegenstelling tot het boekjaar 2016 een belastinglatentie voor verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering te vormen.

Hierbij is een passieve belastinglatentie gevormd voor het opwaarderingspotentieel van het vastgoed. Dit opwaarderingspotentieel wordt gevormd voor het verschil tussen de huidige fiscale boekwaarde en de oorspronkelijk fiscale boekwaarde voor afwaardering naar lagere WOZ waarde. Bij een stijgende WOZ waarde, wordt dit opwaarderingspotentieel benut. Voorheen werd deze latentie niet gevormd aangezien er geen sprake was van een structureel karakter van toekomstige stijging van de WOZ waarde.

Het vormen van deze latentie in het boekjaar 2017 is het gevolg dat in het boekjaar is vastgesteld dat de WOZ waarde over de afgelopen 2 jaar is gestegen en op basis van marktontwikkelingen wordt verwacht dat deze WOZ waarde verder gaat stijgen. Hierdoor wordt de vorming van een passieve belastinglatentie passend geacht. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2017 bedraagt € 357.920

Functionele indeling winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Wuta naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wuta. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Oordelen en schattingen

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

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.

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 Wuta.

Omdat wij voor de inschatting van de marktwaarde gebruik maken van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde confirmeren wij ons aan de in dit handboek voorgeschreven parameters, waaronder de parameters voor prijsinflatie, loonkostenstijging, bouwkostenstijging en leegwaarde stijging.

Voor de bepaling van de marktwaarde wordt een beperkt deel van het bezit daadwerkelijk getaxeerd. Het betreft hier het bedrijfs-onroerend goed.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Bij Wuta is geen sprake van derivaten.

Wuta heeft geen kredietfaciliteit en past geen hedge accounting toe.
Er is geen sprake van een kredietfaciliteit.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle onroerende zaken in exploitatie de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, 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.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Wuta richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Onroerende zaken in exploitatie worden ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wuta waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017').

Wuta hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsmatig vastgoed is de full-versie gehanteerd, aangezien de huursom hiervan meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Wuta een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Wuta geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het

gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

De belangrijkste parameters zijn:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie							
Marktwaarde 2016	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Marktwaarde 2017	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Loonstijging							
Marktwaarde 2016	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktwaarde 2017	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging							
Marktwaarde 2016	1,70%	1,57%	2,03%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktwaarde 2017	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaarde stijging provincie Utrecht							
		2016	2017	2018	2019	2020 e.v.	
Marktwaarde 2016		5,70%	3,80%	2,90%	2,00%	2,00%	
Marktwaarde 2017		6,30%	9,40%	5,70%	2,00%	2,00%	

Commercieel vastgoed

Wuta heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2017 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Onder toepassing van de full-versie heeft Wuta de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Wuta opereert.

Markthuur

De markthuur is de huurprijs per jaar per vierkante meter VVO die, uitgaande van optimale marketing en verhuur, kan worden gerealiseerd op peildatum 31 december 2017 in het geval van Wuta bedraagt deze 25.000. Deze is getoetst aan het in de regio geldende (mediane) huurprijsniveau.

Exit-yield

De gehanteerde exit-yield bedraagt 8,5% op basis van de technische staat en beschouwingsperiode. Hierbij is in ogenschouw genomen dat sprake is van winkelvastgoed betreffende een verhuurd casco met een opgaaf voor jaarlijks onderhoud inclusief vervangingsonderhoud.

Leegwaarde

Voor BOG en MOG is geen sprake van een uitpondscenario. Bij doorexplotatie wordt dan ook uitgegaan van een periode van mutatieleegstand gedurende de exploitatieperiode.

Mutatieleegstand

De veronderstelde eerste leegstand is per einde 2020, de duur van de ingerekende leegstand is 12 maanden.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bedraagt 9,25%. Hierbij zijn gelijke uitgangspunten gehanteerd als volgens het handboek: de risicovrije rentevoet; de vastgoedsector specifieke opslag, de opslag voor het markt- en objectrisico. Vanuit marktconformiteit voor commercieel vastgoed is echter afwijkend invulling gegeven aan de opgaaf 'risicovrije rente

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling bedrijfswaarde

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen die kunnen worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2017 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjaren-onderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Financiële activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de

afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen, of deze wordt toegelicht. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen c.q. toegelicht onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de corporatie een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te

saldereen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Leningen kredietinstellingen

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Wij maken geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde-mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten verantwoord die geen betrekking hebben op de reguliere verhuur- en beheeractiviteiten.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Wuta integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. 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.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury-statuuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Wuta dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Wuta zich volgens haar treasury-statuuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico:

Wuta is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Kredietrisico:

Wuta heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Liquiditeitsrisico:

Dit betreft het risico dat Wuta over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat de stichting aan haar verplichtingen kan voldoen zijn langlopende leningen aangetrokken. Vanuit de operationele bedrijfsvoering worden voldoende liquide middelen gegenereerd om aan de directe verplichtingen te voldoen. Wuta stuurt op kasstromen en heeft daardoor direct inzichtelijk wanneer een risico ontstaat omtrent het niet kunnen voldoen aan directe verplichtingen. Mocht deze situatie ontstaan dan zal de stichting haar mogelijkheden onderzoeken omtrent het aantrekken van een toereikende kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten.

	<u>Boekjaar 2017</u>	<u>Boekjaar 2016</u>
<u>Toelichting op de posten uit de balans</u>		
<u>Activa</u>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
<i>(1.1) <u>Onroerende zaken in exploitatie DAEB</u></i>		
Saldo begin boekjaar	25.620.280	21.064.954
Mutaties in het boekjaar:		
Vorraadmutaties	-	-
Herrubricering	-	-
Afschrijvingen	-	-
Waardeveranderingen	<u>2.554.455</u>	<u>4.555.326</u>
Saldo mutaties	2.554.455	4.555.326
Saldo einde boekjaar:	<u>28.174.735</u>	<u>25.620.280</u>

Voor de gehanteerde parameters verwijzen wij naar de "*grondslagen voor waardering en resultaatbepaling*".

Er heeft geen herrubricering plaats gevonden.

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2017 voor het sociaal vastgoed in exploitatie € 35.302.000 (2016 € 34.288.000) en de verzekerde waarde was € 15.792.200 (2016 € 15.629.400). De bedrijfswaarde is bepaald op basis van de richtlijnen van het WSW en bedraagt € 7.162.982 (2016 € 7.280.267)

(1.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB

Saldo begin boekjaar	202.746	190.000
Mutaties in het boekjaar:		
Vorraadmutaties	-	-
Herrubricering	-	-
Waardeveranderingen	<u>-7.746</u>	<u>12.746</u>
Saldo mutaties	-7.746	12.746
Saldo einde boekjaar:	<u>195.000</u>	<u>202.746</u>

Het betreft hier de winkelruimte in het complex Klein Muiden. De waarde van de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur, taxatie vindt eenmaal per 3 jaar plaats.

De laatste daadwerkelijke taxatie heeft plaatsgevonden voor het opstellen van de jaarrekening 2017. Waardering heeft hierbij plaatsgevonden tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor tussentijdse herwaarderingen wordt gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de parameters in het waarderingshandboek.

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2017 voor de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 214.000 (2016 € 208.000), de verzekerde waarde was € 236.400 (2016 € 231.500) en de bedrijfswaarde € 391.193 (2016 € 384.413).

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 20.275.204. Deze heeft voor € 20.235.076 betrekking op het DAEB vastgoed

en voor € 40.128 op het niet-DAEB vastgoed.

Herclassificaties

Er zijn geen vhe's geherclassificeerd.

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar geen verkopen gepland.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Bedrijfswaarde-informatie

	2017	2016
Bedrijfswaarde Sociaal vastgoed in exploitatie	€ 7.162.982	€ 7.280.267
Bedrijfswaarde Commercieel vastgoed in exploitatie	€ 391.193	€ 384.413
Totaal	€ 7.554.175	€ 7.664.680

Uitgangspunten bedrijfswaarde:

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat onze doelstelling is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op ons beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	hierna
Huurstijging incl harmon.	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Stijging var.lasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Stijging onderhoudslasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	2,50%	2,50%
Tarief verhuurdersheffing							
per € 1.000	5,91%	5,91%	5,92%	5,92%	5,93%	5,67%	5,67%

Volumeparameters:

- klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud conform meerjaren-onderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- (in)directe overige exploitatie-uitgaven (voor zover vastgoed-gerelateerd (algemeen beheer + verzekeringen + belastingen): € 1.420 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.517)

Discontering:

- disconteringsvoet van 5 % voor woningen (voorgaand jaar: 5%); disconteringsmoment: postnummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 5.000 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (€ 20.000) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten (€ 15.000) inzake uitplaatsing, sloop en opnieuw bouwrijp maken (restwaarde grond voorgaand jaar: € 5.000);
- inrekenen woningverkoop: er zijn geen verkopen ingerekend;
- inrekenen leefbaarheidsuitgaven: worden niet ingerekend;
- inrekenen restant levensduur: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

	<u>Boekjaar 2017</u>	<u>Boekjaar 2016</u>
<i><u>(1.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie</u></i>		
Saldo begin boekjaar	-	-
Investerings	-	-
Afgeboekt	-	-
Saldo einde boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>

Ultimo 2017 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

(1.4) Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

Saldo begin boekjaar:		
Aanschafwaarde	161.594	161.594
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-63.583</u>	<u>-57.991</u>
Boekwaarde begin boekjaar	98.011	103.603
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Terugname afschrijvingen op desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	<u>-5.592</u>	<u>-5.592</u>
Saldo mutaties	-5.592	-5.592
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	161.594	161.594
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-69.175</u>	<u>-63.583</u>
Saldo einde boekjaar	<u>92.419</u>	<u>98.011</u>

Het betreft hier het kantoorgebouw en de inventaris. Het kantoorgebouw wordt afgeschreven in 50 jaar. De voorzieningen in het gebouw worden in 25 jaar afgeschreven. De inventaris en apparatuur worden in 3 jaar afgeschreven. De afschrijvingswijze is lineair.

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2017 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 53.000 (2016 € 53.000) en de verzekerde waarde was € 67.600 (2016: € 66.200).

De post afschrijvingen is als volgt gealloceerd in de resultatenrekening:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.592	5.592
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige organisatiekosten		
Totaal	<u>5.592</u>	<u>5.592</u>

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Financiële vaste activa		
<i>(2.1) Latente belastingvorderingen</i>		
Saldo begin boekjaar	277.017	402.066
Mutatie	-277.017	-125.049
Saldo einde boekjaar	<u>-</u>	<u>277.017</u>

Op basis van de ingediende aangifte vennootschapsbelasting over 2013 was er eind 2013 sprake van een te verrekenen verlies van € 2.974.230. Het verlies is ontstaan doordat er in 2013 fiscaal een afwaardering heeft plaatsgevonden op het vastgoed vanwege dalende WOZ-waarde van het bezit. Per eind 2017 bedraagt het saldo compensabele verliezen na verliesverrekening € 0 (2016: € 1.108.068).

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen bedraagt per 31 december 2017 nominaal € 35.019 (2016: € 55.261). Hiervoor is geen latentie gevormd. Ditzelfde geldt voor de roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. Hier bedraagt het verschil € 18.920 (2016: € 21.362).

Vorderingen

(3.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	30.397	33.316
Af: voorziening oninbare debiteuren	-20.433	-20.433
Saldo einde boekjaar	<u>9.964</u>	<u>12.883</u>

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten,

De huurachterstanden zijn in 2017 afgenomen ten opzichte van 2016. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 2,54% van de bruto jaarhuur, eind 2016 was dit 2,77%. Een voorziening is gevormd voor het mogelijk oninbaar deel van de vordering op huurdebiteuren.

Het saldo is per ultimo boekjaar als volgt onder te verdelen:

Aantal maanden	2017			2016		
	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	4	1.304	4,3%	7	2.189	6,6%
1 tot 2 maanden	1	774	2,5%	1	633	1,9%
2 tot 3 maanden	3	4.956	16,3%	1	1.633	4,9%
3 tot 4 maanden	1	2.271	7,5%	1	2.271	6,8%
4 tot 5 maanden	1	2.769	9,1%	1	2.775	8,3%
5 tot 6 maanden	3	9.025	29,7%	0	-	0,0%
meer dan 6 maanden	1	8.383	27,6%	1	22.900	68,7%
onbestemd		915	3,0%		915	2,7%
	14	30.397	100,0%	12	33.316	100,0%

	<u>Boekjaar 2017</u>	<u>Boekjaar 2016</u>
<i><u>(3.2) Overlopende activa</u></i>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	5.101	4.853
Te ontvangen rente	64	222
Overige overlopende activa	-	-
Saldo einde boekjaar	<u>5.165</u>	<u>5.075</u>

Liquide middelen

(4) Liquide middelen

Kas	126	154
ING	26.841	14.595
ING spaarrekening	<u>847.056</u>	<u>692.682</u>
Saldo einde boekjaar	<u>874.023</u>	<u>707.431</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting. Wuta heeft geen kredietfaciliteit.

Passiva

Eigen vermogen

(5.1) Overige reserves

Saldo begin boekjaar	4.937.269	4.662.547
Resultaat boekjaar	-285.863	274.722
Waardeveranderingen	70.640	
Saldo einde boekjaar	<u>4.722.046</u>	<u>4.937.269</u>

(5.2) Herwaarderingsreserve

Saldo begin boekjaar	17.799.135	13.290.903
Realisatie verkoop	-	-
Mutatie door herwaardering	<u>2.476.069</u>	<u>4.508.232</u>
Saldo einde boekjaar	<u>20.275.204</u>	<u>17.799.135</u>

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

	<u>Boekjaar 2017</u>	<u>Boekjaar 2016</u>
Aanvullende specificatie over het totaal eigen vermogen:		
Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen (vanwege het niet markt conform handelen in de DAEB- portefeuille	14.602.717	13.441.304
Deel van het eigen vermogen zonder volkshuisvestelijke bestemming	<u>10.394.533</u>	<u>9.295.100</u>
Totaal eigen vermogen	<u>24.997.250</u>	<u>22.736.404</u>

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 2.260.845 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde jaarresultaat over het boekjaar 2017 ad - € 215.224 ten laste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 2.476.069 (bestaande uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Voorziening latente belastingschulden

(6.1) Voorziening latente belastingschulden

Saldo begin boekjaar	-	-
Mutatie latentie	<u>357.920</u>	-
Saldo einde boekjaar	<u>357.920</u>	-

Ten aanzien van het vastgoed in exploitatie is een latentie opgenomen in verband met de fiscaal nog in aanmerking te nemen opwaardering op basis van de WOZ-waarden. In het verleden is deze latentie niet in de jaarrekening opgenomen vanwege de onzekerheid omtrent de WOZ-waarden. Ultimo 2017 bedraagt te nog in aanmerking op te nemen opwaardering € 1.431.679.

Langlopende schulden

(7.1) Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	3.750.580	4.029.069
Overboeking naar kortlopende schulden	-283.274	-278.489
Nieuwe leningen	-	-
Saldo einde boekjaar	<u>3.467.306</u>	<u>3.750.580</u>

Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
------------------	------------------

Op het saldo van de leningen is de aflossing volgend boekjaar in mindering gebracht. Deze is opgenomen onder de kortlopende schulden. Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2017 3,44%; in 2016 was dit 3,46%. Er is geen sprake van leningen met een variabele rente. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Van de totale leningenportefeuille heeft € 1,469 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, dit betreft de reguliere aflossingen over de komende 5 jaar inbegrepen.

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 4.729.950 (per 31 december 2016 € 4.771.098).

Het saldo leningen kredietinstellingen ad € 3.750.580 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Kortlopende schulden

(8.1) Schulden aan kredietinstellingen

Beginsaldo	278.489	270.324
Aflossing boekjaar	-278.489	-270.324
Overboeking van langlopende schulden	283.274	278.489
Saldo einde boekjaar	<u>283.274</u>	<u>278.489</u>

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen.

(8.2) Schulden aan leveranciers

Diverse crediteuren	64.272	45.645
Saldo einde boekjaar	<u>64.272</u>	<u>45.645</u>

(8.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen

BTW	855	1.124
Loonheffing	674	1.525
Vennootschapsbelasting	64.768	-
Saldo einde boekjaar	<u>66.297</u>	<u>2.649</u>

(8.4) Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	75.565	80.564
Vooruitontvangen huur	8.410	6.272
Te betalen accountantskosten	22.000	22.000
Raming waterschapslasten 2017	6.000	
Vergoeding RvC 2017	2.721	
Overige schulden op korte termijn	291	841
Saldo einde boekjaar	<u>114.987</u>	<u>109.677</u>

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2017 is aangegane obligoverplichting € 144.397 (2016: € 155.140). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW-reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Heffing voor saneringssteun

Het WSW kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. De saneringsheffing kan jaarlijks maximaal 5% van de gerealiseerde huuropbrengst van de woongelegenheden bedragen. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft de heffing over 2017 op nul vastgesteld.

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2018: € 11.000
- 2019: € 11.000
- 2020: € 11.000
- 2021: € 11.000
- 2022: € 11.000

Aangegane verplichtingen administratieve ondersteuning

Ten behoeve van administratieve ondersteuning is een overeenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan met de corporatie Vecht en Omstreken. De administratieve ondersteuning verplichting bedraagt op basis van de overeenkomst € 43.720 per jaar. Opzegging is jaarlijks mogelijk, rekening houdend met een opzegtermijn van 6 maanden.

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
--	------------------	------------------

Toelichting op de posten uit de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(9.1) Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen	1.176.794	1.163.731
Onroerende goederen niet zijnde woningen	21.476	21.353
Subtotaal	1.198.270	1.185.084

Af: Huurderving

Wegens leegstand	5.075	5.402
Wegens oninbaarheid	4.909	11.820
Subtotaal	9.984	17.222

Totaal	1.188.286	1.167.862
--------	-----------	-----------

Op basis van het huurbeleid was de huurverhoging per 1 juli 2017 0,87%.
De mutatie voorziening dubieuze debiteuren is verwerkt onder Huurderving wegens oninbaarheid.

De huuropbrengsten zijn als volgt te verdelen tussen vastgoed in exploitatie DAEB en niet-DAEB. Het niet-DAEB bezit betreft één winkel.

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.176.794	1.163.731
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	21.476	21.353
Totaal	1.198.270	1.185.084

De huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

Gemeente Stichtse Vecht:

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.176.794	1.163.731
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	21.476	21.353
Totaal	1.198.270	1.185.084

(9.2) Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	6.930	6.968
Totaal	6.930	6.968

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gewijzigd als gevolg van aanpassing van de tarieven.

(9.3) Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	9.058	9.101
Totaal	9.058	9.101

Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
------------------	------------------

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.

(9.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	29.668	-
Overige personeelskosten	52.508	69.501
Kosten bestuur en raad van toezicht	45.076	38.968
Husinvestingskosten	5.318	7.682
Kantoorkosten	40.323	33.349
Kosten externe controle	29.068	26.110
Advieskosten (o.a. fiscaal)	10.957	13.668
Heffing saneringssteun	-	-
Verhuurdersheffing	181.087	158.842
Heffing Autoriteit wonen	1.157	1.146
Toegerekende organisatiekosten (afschr. t.d.v. expl.)	5.592	5.592
Opbrengsten verhuur- en beheeractiviteiten	2.758-	3.398-
	397.996	351.460

Onder *Kosten externe controle* is een bedrag begrepen van € 29.068 aan kosten externe accountant en het netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort, berekend op basis van de ontvangen facturen in het boekjaar. De volgende honoraria voor diverse accountants en adviseurs zijn gedurende het boekjaar ten laste gebracht van de corporatie, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties)

Onderzoek van de jaarrekening	29.068	13.734
Andere controleopdrachten		10.376
subtotaal accountantskosten	29.068	24.110
Adviesdiensten op fiscaal terrein (BDO)		7.255
Andere niet-controlediensten (BDO)		6.413
Mutatie reservering accountantskosten		2.000
Totaal	29.068	39.778

Voor de controle van de jaarrekening 2017 is met Q-concepts Accountancy B.V. een bedrag overeengekomen van € 18.525 excl. btw en verschotten.

(9.5) Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	98.650	114.822
Klachten- en mutatieonderhoud	92.203	161.860
Ontvangen vergoedingen	-11.058	-5.562
Totaal	179.795	271.120

+

De onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen tussen onroerende zaken in exploitatie DAEB en onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB.

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie DAEB	179.795	270.991
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie Niet DAEB	-	129
Totaal	<u>179.795</u>	<u>271.120</u>

(9.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	53.333	52.997
Verzekeringen	<u>7.685</u>	<u>7.473</u>
Totaal	<u>61.018</u>	<u>60.470</u>

(10) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst bestaand bezit	-	-
Af: Boekwaarde bestaand bezit	-	-
Af: Direct toerekenbare kosten	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. In 2017 zijn er evenals in 2016 geen woningen verkocht vanuit het bestaande bezit.

(11) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(11.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

Hieronder worden verantwoord de zogenaamde onrendabele top van investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Ook eventuele terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan onder deze activiteit verantwoord. Ultimo 2017 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

(11.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	2.546.709	4.568.072
Totaal	<u>2.546.709</u>	<u>4.568.072</u>

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden hier verantwoord.

	Boekjaar 2017	Boekjaar 2016
--	------------------	------------------

Afschrijvingskosten Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

De afschrijvingskosten van de Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.592	5.592
Lasten onderhoudsactiviteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-	-
Totaal	5.592	5.592

Specificatie en allocatie van personeelskosten

Lonen en salarissen	22.500	
Af: Ontvangen ziekengeld	-	
Sociale lasten	3.953	
Pensioenlasten	3.215	
Totaal	29.668	-

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29.668	
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige organisatiekosten		
Totaal	29.668	-

Wuta heeft twee parttime medewerkers in dienst, 0,31 fte's.

(15) Financiële baten en lasten

(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rekening courant banken, spaarrekeningen	293	1.234
Totaal	293	1.234

(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kapitaalmarkt	138.800	156.155
Mutatie niet vervallen rente	-4.999	-12.173
Totaal	133.801	143.982

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2017 3,44%; in 2016 was dit 3,46%.

(16) Belastingen

(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat

Wuta is vanaf 1 januari 2006 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting geworden. Voor de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2007 was sprake van een partiële belastingplicht. Vanaf 1 januari 2008 is sprake van integrale belastingheffing.

Schattingen:

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Het verloop van het jaarresultaat naar de belastbare winst is als volgt:

	2017	2016
Jaarresultaat voor belastingen conform jaarrekening	2.960.550	4.908.003
Bij:		
Waardeverandering materiële vaste activa		
Afschrijvingen MVA	5.592	5.592
Fiscale terugname afwaardering MVA	599.160	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onderhoud fiscaal te activeren	-	5.747
subtotaal bij:	604.752	11.339
Af:		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa		
Afschrijving onroerend goed	-12.440	-12.440
Opbrengst verkopen		-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.546.709	-4.568.072
Marktwaaarde correctie leningen	-20.243	-20.243
Fiscale afschrijvingen	-3.150	-3.150
subtotaal af:	-2.582.542	-4.603.905
Fiscale winst	982.760	315.437
Bij: Bijdrage saneringssteun	-	-
Belastbare winst	982.760	315.437
Af: Verliesverrekening	-683.688	-315.437
Belastbaar bedrag	299.072	-
De vennootschapsbelasting komt hiermee uit op:		
Directe belastingen	64.768	-
Vorming belastinglatentie	357.920	
Mutatie latentie vpb boekjaar	277.017	68.859
Mutatie latentie vpb ivm aangifte 2015	-	162.971
Correctie Vpb 2013 en 2014	-	-106.781
	699.705	125.049

Per eind 2017 bedraagt het compensabel verlies € 0 (2016: € 1.108.068).

Wet Normering Topinkomens verantwoording 2017

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting Wuta. Op basis van de WNT zijn de leden van het bestuur en de leden van de Raad van Toezicht van Wuta aan te merken als topfunctionaris. De bezoldiging van de leden van het bestuur bestaat uit een brutobeloning en er is verder geen sprake van andere bezoldigingen, zoals kostenvergoedingen of beloningen betaalbaar op termijn.

Het toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 84.000 (Woningcorporaties klasse A). Voor de voorzitter van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 15% van € 84.000 = € 12.600. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 10% van € 84.000 = € 8.400.

Voor de bezoldiging van de individuele bestuursleden en de individuele leden van de Raad van Toezicht verwijzen wij naar de hiernavolgende toelichting.

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. B.B.J. Luyckx	Mw. J. de Jong	Dhr. R. Bosch	Dhr. M.A. Torrado
Functie(s)	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester	Lid
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	0,175	0,175	0,175	
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	11.402	11.402	11.402	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	
Totaal bezoldiging	11.402	11.402	11.402	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.700	14.700	
Motivering indien overschrijding:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2016				
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 28/2
Omvang dienstverband (in fte)	0,175	0,175	0,175	0,0375
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	10.884	10.884	10.884	415
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	
Totaal bezoldiging 2016	10.884	10.884	10.884	415

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. G. Franssen	Dhr. J. van Hilst	Mw. N. Bron
Functie(s)	Voorzitter	Secretaris	Overig lid
Duur dienstverband in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	989	989	989
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	989	989	989
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.600	8.400	8.400
Motivering indien overschrijding:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2016			
Duur dienstverband in 2016	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	907	907	907
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging 2016	907	907	907

Naast de hierboven vermelde functionarissen zijn er binnen Wuta geen overige functionarissen werkzaam geweest die 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 geen pensioenbijdragen en/of ontslaguitkeringen verstrekt of toegezegd aan (overige) functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

VI Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Wuta zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Wuta is opgesteld door het bestuur op 4 juni 2018.

Dhr. B.J.J. Luyckx
voorzitter

Mw. J. de Jong
secretaris

Dhr. R. Bosch
penningmeester

Raad van Toezicht

De jaarrekening van Wuta is vastgesteld door de Raad van Toezicht op 4 juni 2018.

Dhr. G. Franssen
Voorzitter

Dhr. J. van Hilst
Lid

Mw. N. Bron
lid

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Wuta

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningstichting Wuta te Nigtevecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Wuta op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Wuta zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Paragraaf ter benadrukking van de waarderingsgrondslag

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 39 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Wuta een deel van haar onroerende zaken in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de woningwet conform bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting na de eerste verwerking waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het handboek waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening. De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

's-Hertogenbosch, 5 juni 2018
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA