



# JAARVERSLAG

## 2019

Woningstichting Wuta  
Hoekerstraat 7  
1393 NR Nigtevecht

0294-253354  
wutawbc@xs4all.nl  
[www.wuta-nigtevecht.nl](http://www.wuta-nigtevecht.nl)

## Inhoud

I. Bestuursverslag 2019 .....	4
1. Voorwoord.....	4
2. Algemeen.....	5
3. Organisatie.....	6
4. Governancecode.....	8
5. Interne risicobeheersing en controlesystemen.....	9
6. Permanente Educatie .....	10
7. Financiële gegevens.....	11
8. Risicoparagraaf .....	17
9. Toekomstverwachtingen.....	19
10. Accountantscontrole .....	20
II. Volkshuisvestingsverslag 2019.....	22
1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta .....	22
2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur .....	22
3. Energielabels .....	28
4. Huurachterstanden .....	28
5. Financieel beleid.....	29
6. Onderhoud .....	29
7. Overlegstructuren .....	30
8. Overig beleid .....	30
9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet .....	32
III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2019.....	33
1. Inleiding.....	33
2. Over besturen en toezicht houden .....	33
3. Verslag toezichthoudende rol .....	34
4. Werkgeversrol.....	35
5. Klankbordfunctie .....	35
6. Samenstelling & functioneren.....	35
7. Integriteit en onafhankelijkheid.....	36
8. Bezoldiging.....	36
9. Bijeenkomsten- en Vergaderschema 2019 .....	37
IV. Overzicht kengetallen .....	38
V. Jaarrekening 2019 .....	40
1. Balans per 31-12-2019.....	40
2. Winst- en verliesrekening over 2019.....	42
3. Kasstroomoverzicht 2019 volgens de directe methode .....	43



	Inhoudsopgave
4. Toelichting op de jaarrekening .....	44
VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2019 .....	80
VII Overige gegevens.....	83
VIII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	84

## I. Bestuursverslag 2019

### 1. Voorwoord

Iedereen verdient een thuis en Wuta zet zich in om dat mogelijk te maken. Wuta werkt voortdurend aan betaalbare, duurzame en passende woningen in een leefbare omgeving voor mensen met bescheiden inkomens.

Wij leveren een bijdrage aan een beter woon- en leefklimaat in Nigtevecht door samen te werken met relevante partijen. Wij willen een corporatie zijn waar huurders, medewerkers en partners zich welkom en gewaardeerd voelen. Kortom waar iedereen zich thuis voelt.

Het is echter niet meer genoeg om de woningen netjes te beheren, of zo goed mogelijk proberen de schaarse woningen toe te wijzen. Ook de Wuta, als kleine woningcorporatie, zal mee moeten in de veranderingen die wetgever en toezichthouders eisen. Bestuur en RvT hebben een verandertraject ingezet om beter te voldoen aan de (governance) eisen van wet- en regelgeving.

Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Autoriteit Woningcorporaties zal het bestuur moeten beoordelen of de Wuta bestaansrecht heeft als zelfstandige corporatie. Het is echter nu nog (veel) te vroeg om die vraag te kunnen beantwoorden. Maar wel is helder dat die vraag uiteindelijk óók beantwoord moet worden door onze huurders. Want alleen als onze huurders meerwaarde zien in een zelfstandige Wuta, zijn de inspanningen op te brengen die daarvoor nodig zijn. Daarom is het bestuur erg blij dat in 2019 een aantal huurders bereid is gevonden om namens de huurders een platform te onderzoeken.

Het afgelopen jaar heeft Wuta grondig onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor verduurzaming voor twee complexen van het huizenbezit. Met name de financiering en de afstemming met huurders dient nog plaats te vinden. Als alle lichten op groen staan gaat de verduurzaming in 2020 van start.

In de Raad van Toezicht zijn dit jaar twee nieuwe leden toegetreden. Zij hebben zich samen met het bestuur sterk gemaakt voor het opzetten van een huurdersorganisatie. De huurdersorganisatie gaat in 2020 van start. Een huurdersorganisatie behartigt de belangen van alle huurders van een corporatie.

Het bestuursverslag, dat dient voor onze toezichthouder(s), belanghebbenden en belangstellenden van de woningstichting Wuta te Nigtevecht bestaat uit:

- Algemene gegevens van Wuta (paragraaf 2);
- Gegevens van de organisatie en een overzicht van het gevoerde beleid en de uitgevoerde werkzaamheden in 2019 (paragraaf 3);
- Een uiteenzetting over toepassing van de governancecode en interne risicobeheersing (paragrafen 4 en 5);
- Een verslag van de PE-activiteiten van het bestuur (paragraaf 6);
- De financiële gegevens waaronder de markt- en beleidswaarde van het woningbezit inclusief de toelichting op deze waarden en de ontwikkeling ervan in 2019 (paragraaf 7);
- Een risicoparagraaf en toekomstverwachtingen waarbij ook wordt ingegaan op de impact en verwachtingen van de coronacrisis (paragrafen 8 en 9).

*Het Wuta-bestuur  
Nigtevecht, 18 mei 2020*

## 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 10 april 2019 zijn vernieuwde statuten goedgekeurd door de Autoriteit Woningcorporatie. Op 21 juni 2019 zijn deze gepasseerd bij de notaris

**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 2019 uit drie leden. De samenstelling en beloning van het bestuur is in 2019 als volgt geweest:

Functie	Naam	Woonplaats	Deskundigheid	Honorering	Datum zienswijze	Aftredend
Voorzitter	Dhr. B.J.J. Luyckx	Amsterdam	Volkshuisvesting	€ 11.160,00	12-01-2017	31-12-2020
Penningmeester	Dhr. R. Bosch	Maarsse	Accountancy	€ 11.160,00		31-12-2019
Secretaris, vice-voorzitter	Mw. J.M. de Jong	Kockengen	Maatschappelijke dienstverlening	€ 11.160,00	28-10-2016	30-09-2020

Als datum van (her)benoeming wordt de datum van het verkrijgen van een positieve zienswijze op de fit en propertest door de Autoriteit Woningcorporaties gehanteerd. De benoemingstermijn eindigt na de statutaire termijn van vier jaar op de laatste dag van de maand voorafgaand aan de datum waarop de zienswijze werd verkregen.

Per 31 december 2019 is de heer R. Bosch afgetreden. Hij is per 1 januari 2020 opgevolgd door de heer A.J. Bauer.

Geen van de bestuursleden per 31 december 2019 heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt. Per 31 december 2019 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 wekelijks. Daarnaast vindt er frequent overleg plaats tussen het dagelijks bestuur en de Administratie en met de technische Dienst. Met de Raad van Toezicht is dit jaar elf keer overlegd.

#### Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden. In 2019 was de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

NAAM	FUNCTIE	Honorering
Dhr. J.P Barth	voorzitter	€ 907,56
Mw. W. Verweij	vice-voorzitter	€ 907,56
Mw. N. Bron	lid	€ 907,56

In 2019 is er geen sprake geweest van gewezen toezichhouders. 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. Per 31 december 2019 is mevrouw N. Bron teruggetreden als lid van de Raad van Toezicht. Zij is opgevolgd per 1 januari 2020 door de heer S. Knol.

In 2019 zijn er elf bijeenkomsten met de Raad van Toezicht geweest waarvan er eenmaal een bijeenkomst met de accountant van Q-Concepts Accountancy B.V. en de Raad van Toezicht. 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.

#### Besluiten 2019

De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar waren:

- De huur van een sociale huurwoning mag in 2019 met maximaal 4,1% tot 5,6% (inkomensafhankelijk) worden verhoogd. De huursom mag maximaal met 2,6% stijgen. Het bestuur besluit, het voorgaande in overweging nemend, de huren per 1-7-2019 inkomensafhankelijk met 1,0% te verhogen.
- Het bestuur en Raad van Toezicht besluiten in juni 2019 de jaarrekening en bestuursverslag over 2018 goed te keuren.
- De begroting voor 2020 is in december 2019 goedgekeurd.

### **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.

### **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 zijn een aantal technische medewerkers van Vecht & Omstreken gezamenlijk en in totaal één dag per week werkzaam.

### **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:

<b>NAAM</b>	<b>FUNCTIE</b>
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.

### **Huurdersorganisatie**

De Wuta huurders zijn niet georganiseerd in een HBO (huurders belangen organisatie). In 2020 zal vanuit Wuta sterk ingezet worden op een gestructureerd overleg met een vertegenwoordiging van de huurders. Er is met 3 potentiële kandidaten gesproken om dit verder vorm te geven.

### **Prestatieafspraken**

Met de gemeente Stichtse Vecht zijn voor 2019 afspraken gemaakt. Samengevat luiden die:

- Wuta werkt samen met Woningstichting Kockengen en Woningbouwvereniging Vecht en Omstreken
- Wuta heeft geen plannen voor nieuwbouw
- Wuta is niet voornemens woningen te verkopen
- Wuta zorgt voor toekomstbestendige woonruimte en onderhoudt sloten, brandpaden en stukken groen rond de woningen
- Wuta verhuurt woningen tegen een huur die niet boven de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen ligt (2019 € 720,42)
- Wuta houdt zich aan wet- en regelgeving bij het toewijzen van woningen. Dat betekent onder andere dat Wuta passend toewijst.

### Statushouders

De secretaris van het bestuur vertegenwoordigt sinds 2013 Wuta in het overleg met de Gemeente Stichtse Vecht betreffende statushouders. De taakstelling Stichtse Vecht in 2019 was het plaatsen van 42 statushouders verdeeld over de vier woningcorporaties:

Wonincorporatie	Verdeelsleutel	Aantal te plaatsen vergunninghouders
Portaal	59%	25
Vecht en Omstreken	33%	14
Kockengen	5%	2
Wuta	3%	1
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>42</b>

Wuta heeft in 2019 geen statushouder gehuisvest aangezien er geen passende woning is vrijgekomen.

### Vertegenwoordiging

Het bestuur was in 2019 vertegenwoordigd in de volgende overlegorganen:

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

## 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 2019 voor het laatst is bijgesteld, is voorgeschreven aan de leden van Aedes.

De Aw heeft in 2019 opmerkingen gemaakt over de governance bij Wuta, en het bestuur onderschrijft de interventie van de Aw dat een verbeterplan daartoe moet worden opgesteld. Dat verbeterplan zal in 2020 moeten worden ingediend en geïmplementeerd. In 2019 is ten aanzien van de governance een eerste stap is gezet naar professionalisering. Daartoe is aangevangen met een opleidingstraject van Bureau Kjenning, dat speciaal op de Wuta is toegesneden. Hierbij is bijzondere aandacht gegeven aan de interventie van de Aw.

Het bestuur van Wuta onderschrijft de beginselen die in de Governancecode Woningcorporaties 2020 vastgelegd zijn. De code kent 5 principes:

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



Wuta implementeert de herijkte code in 2020 en zal in het jaarverslag over 2020 daarover verantwoorden. Deze implementatie is onderdeel van het verbeterplan zoals boven beschreven.

## 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.

Het systeem leidt 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.

In 2020 zal Wuta ter aanvulling een klokkenluidercode vaststellen en op de website publiceren.

Naar aanleiding van de interventie door de Autoriteit heeft de WSW het risicoprofiel van Wuta van laag tot gemiddeld naar gemiddeld tot hoog bijgesteld. Tevens heeft WSW verzocht aan het bestuur en Raad van Toezicht een visie te geven op het zelfstandig voortbestaan van Wuta. Deze visie dient gelijktijdig met het aan de Autoriteit te overleggen verbeterplan te worden ingediend

### 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 heeft geen transacties of posities in vreemde valuta. Wuta 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 2019 hebben de bestuursleden gezamenlijk 36 PE-punten behaald. Daarvan zijn er 8 behaald door een nieuw bestuurslid, voorafgaand aan zijn formele startdatum. Voor het behalen van deze punten zijn opleidingen gevolgd die zijn gegeven door Kjenning, die geaccrediteerd is voor het geven van PE-opleidingen. Volgens de regelgeving dienen in drie kalenderjaren door het bestuur 108 PE-punten te worden behaald.

Jaar	Vermeld	Werkelijk behaald	Gecumuleerd 3 jaars
2015	-	-	
2016	21	37	
2017	69	58	
2018	69	53	138
<b>2019</b>		<b>36</b>	<b>137</b>

De in de jaarverslagen 2016, 2017 en 2018 vermelde PE-punten waren onjuist weergegeven.

In bovenstaande staatje zijn de werkelijk behaalde punten genoteerd.

## 7. 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 2019 op marktwaarde gewaardeerd door middel van een update van de in 2018 uitgevoerde taxatie vergezeld met een aannemelijkheidsverklaring.

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 31-12-2019 van het sociaal vastgoed in exploitatie is vastgesteld in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2019 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)	<b>31-12-2019 marktwaarde</b>	<b>31-12-2018 marktwaarde</b>
Sociaal vastgoed	30.776.108	29.857.830
Commercieel vastgoed	175.000	185.000
<b>Totaal</b>	<b>30.951.108</b>	<b>30.042.830</b>

De marktwaarde voor het Sociaal vastgoed is bepaald met FMP/Wals van Ortec. De marktwaarde van het commercieel vastgoed is bepaald door middel van een hiertoe gecertificeerde taxateur. De taxatie van het commerciële vastgoed is voor de marktwaarde per 31-12-2019 vastgesteld op basis van een nieuwe taxatie.

Het jaar 2019 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018 die resulteerde in een grote krapte. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Dit heeft voor de woningportefeuille van Wuta tot een (zeer geringe) stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 0,9 miljoen gestegen naar een waarde van € 30,8 miljoen. Dit betreft een waardeverhoging van 3,1 %.

De geringe huurprijsstijging van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De ontwikkeling van de marktwaarde van het sociale vastgoed van 31-12-2018 naar 31-12-2019 laat zich als volgt verklaren:

(waarden in hele euro's)	
<b>Waarde per 31-12-2018</b>	<b>29.857.830</b>
1. Systeem wijzigingen	-1.026.903
2. Handboek 2019	648.237
3. Wijziging WOZ waarde	1.509.233
4. Wijziging Mutatiegraad	-152.435
5. Overige wijzigingen	-59.854
<b>Waarde per 31-12-2019</b>	<b>30.776.108</b>

Toelichting op de mutaties in de marktwaarde:

1. In 2018 is de marktwaarde met behulp van de software toepassing Flux bepaald. In 2019 is gebruik gemaakt van TMS van Ortec. Als gevolg hiervan is er een systeemwijziging van de marktwaarde van € 1.026.903 negatief.
2. De actualisering van het handboek naar 2019 en de aanpassing van de waarde peildatum naar 31-12-2019 heeft een positief effect op de marktwaarde van € 648.237.
3. De wijziging van de WOZ waarde per 1 januari 2018 t.o.v. de WOZ waarde per 1 januari 2017 heeft een positieve invloed op de marktwaarde van € 1.509.233.
4. Door een daling van de mutatiekans wordt de marktwaarde € 152.435 negatief beïnvloed.
5. Hiervoor zijn de belangrijkste verschillen beschreven. Daarnaast ontstaan verschillen in de waardering door andere wijzigingen van bijvoorbeeld, de contractuur en markthuur.

### Omzet 2019

De omzet in 2019 bedroeg € 1.237.733 en bestond uit huuropbrengsten en door huurders aan Wuta vergoede servicelasten.

### Resultaat 2019

Het resultaat bedraagt (vóór vpb) over 2019 € 1.256.618 (2018: € 2.035.172). De daling is met name te wijten aan de daling van de niet gerealiseerde waardeverminderingen van het sociaal vastgoed in exploitatie in 2019 (€ 908.278) ten opzichte van 2018 (€ 1.673.095).

### Vermogenspositie

Van het resultaat na belasting in 2019 is € 908.278 aan ongerealiseerde herwaardering toegevoegd aan de herwaarderingsreserve die daarmee stijgt van € 21.948.299 per 31-12-2018 naar € 22.856.577 per 31-12-2019.

Het eigen vermogen bedraagt per 31-12-2019 € 28.084.900 (2018: € 26.937.905).

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 beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 20,7 miljoen. Dit impliceert dat circa 67,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

### **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde sociale vastgoed**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde.

Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening.

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

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

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

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Wuta van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Wuta actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij

doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Het bestuur van Wuta heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 20,7 miljoen. De beleidswaarde 2019 is bijna verdubbeld ten opzichte van 2018. In 2019 is in de modellering van de kasstromen voor de beleidswaarde rekening gehouden met de indexering van de streefhuur na mutatie, waar dat in 2018 niet gedaan is.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 en 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

(waarden in hele euro's)	2019	2018
<b>Marktwaarde verhuurde staat sociaal vastgoed</b>	<b>30.776.108</b>	<b>29.857.830</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat commercieel vastgoed</b>	<b>175.000</b>	<b>185.000</b>
Beschikbaarheid (doorexploteren)	-3.432.777	-2.850.732
Betaalbaarheid (huren)	-12.477.237	-16.316.579
Kwaliteit (onderhoud)	-2.434.888	-1.703.059
Beheer (beheerkosten)	-2.374.137	-3.468.911
Subtotaal	-20.719.039	-24.338.281
<b>Beleidswaarde sociaal vastgoed</b>	<b>10.057.069</b>	<b>5.518.549</b>
<b>Beleidswaarde commercieel vastgoed</b>	<b>175.000</b>	<b>185.000</b>

Dit impliceert dat circa 67,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. 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. Onderstaand gaan wij in op de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde van het sociaal vastgoed.

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde van het sociaal vastgoed**

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

1. Er is enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er is derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario (voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie) Tevens wordt uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek

volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wuta hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Wuta heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<b>Ultimo 2019</b>
Streefhuur van Wuta als% van de max. redelijke huur	75%
Instandhoudings- en onderhoudskosten per VHE	1.846
Beheerkosten per VHE	1.280

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in de regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTiV) artikel 151.

Wuta heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### 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. Deze geeft de verhouding weer tussen de vlottende activa en kortlopende schulden bepalend. Een Current Ratio groter dan één wordt als toereikend gezien.

(waarden in hele euro's)	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
Vlottende activa	460.345	828.012
Kortlopende schulden	522.955	765.025
<b>Current Ratio</b>	<b>0,9</b>	<b>1,1</b>

De Current ratio per 31-12-2019 komt onder de grens van 1,0 uit als gevolg van de grote afdracht vennootschapsbelasting in 2019. De begroting 2020-2024 laat zien dat deze ratio zich in 2020 zal herstellen, mede doordat de afdracht aan vennootschapsbelasting in 2020 lager zal zijn dan in 2019.

### Interest Coverage Ratio

Naast de Current ratio is de Interest Coverage Ratio (ICR) van belang. De ICR meet in hoeverre Wuta in staat is de rente-uitgaven op vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. De ICR wordt bepaald door de operationele activiteiten (excl. rente uitgaven en ontvangen rente) door de rente-uitgaven. Een ICR groter dan 1,4 geldt als toereikend.

De ICR in 2019 komt uit op 0,4 en ligt daarmee onder het toereikendheidsniveau. Dit is, evenals in de verklaring voor het lage niveau in 2019 van de Current Ratio, te wijten aan de relatief grote afdracht aan vennootschapsbelasting in 2019 waardoor het resultaat uit operationele activiteiten lag was.

(waarden x 1.000 euro)	2018	2019
Operationele activiteiten	218	-77
Rente-uitgaven	129	126
Ontvangen rente	0	0
Operationele activiteiten na correctie	347	49
Rente-uitgaven	129	126
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>2,7</b>	<b>0,4</b>

Uit de begroting blijkt dat de ICR met ingang van 2020 weer boven de ondergrens van 1,4 zal liggen.

### 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 2019: 89,2% (2018: 87,0%). Een solvabiliteit van 25% wordt als toereikend gezien en daarmee is de solvabiliteit van Wuta als ruim te beschouwen.

### 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. De huidige rentevergoeding op de spaarrekeningen is nihil.

### Kasstroom

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 2019 en 2020 laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen (waarden x € 1.000)	2019	2020
Stand Liquide middelen per 01/01	807	442
Kasstroom Operationele activiteiten	-77	309
Kasstroom uit (Des)Investeringsactiviteiten	-	-1.209
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-288	706
Stand Liquide middelen per 31/12	442	248



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 Begroting 2020 vanaf 2020 ca. € 85.000 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 en uitgaande kasstromen betreffen de aflossingen op de leningenportefeuille.

## 8. 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 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. De gemiddelde rente over de leningen bedroeg in 2018 3,44% (2017: 3,44%).

De hoogte van de verhuurdersheffing in het verleden (2018: € 156.610; 2017: € 181.087; 2016: € 158.842) baart ons zorgen. Deze heffing in combinatie met de wettelijk opgelegde maximering van de huursomstijging tast het investeringsvermogen van Wuta direct aan.

- Financiële verslaglegging – 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 2018 kent een stijging ten opzichte van 2017 van bijna 6%, die van 2019 ten opzichte van 2018 tot een vrijwel gelijke marktwaarde.

- Wet- en Regelgeving - de nieuwe Woningwet heeft ook in 2019 geleid tot een verzwaring van de administratieve lasten en de hiermee gepaard gaande kosten. Onze verwachting is dat dit in de komende jaren deze kostenstijging zal aanhouden.

- 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 is zelfs een lichte daling niet uitgesloten.

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.

### **Impact coronacrisis**

In januari 2020 zijn we wereldwijd geconfronteerd met de uitbraak en de gevolgen van het coronavirus (COVID-19). Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Vanaf dat moment is Wuta gestart met het treffen van maatregelen om besmettingsgevaar te verkleinen en personeel en huurders te beschermen.

#### *Effecten op balanswaarderingen*

Het vastgoed van Wuta is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Wuta heeft hiervoor de parameters en uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 toegepast. Naar verwachting zal het COVID-19-virus en de getroffen landelijke maatregelen invloed hebben op de verwachte parameters.

In januari 2020 zijn we wereldwijd geconfronteerd met de uitbraak en de gevolgen van het coronavirus (COVID-19). Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Vanaf dat moment is Wuta gestart met het treffen van maatregelen om besmettingsgevaar te verkleinen en personeel en huurders te beschermen.

De financiële markten zijn ernstig getroffen door aanzienlijke dalingen van de rente, aandelenmarkten en grondstoffenprijzen en het uitlopen van kredietopslagen. Overheden en centrale banken wereldwijd spelen in op deze crisis met hulppakketten en verdere kwantitatieve versoepeling. Op de datum van dit verslag is de omvang en de duur van deze crisis onbekend.

Als gevolg van de crisis zal de waardering van het onroerende goed worden geraakt. Andere significante risico's voor Wuta zijn de impact op liquiditeit bijvoorbeeld als gevolg van het overlijden van huurders of een (tijdelijk) verminderde huuropbrengst door mogelijk economische gevolgen die huurders raken.

Op dit moment is het nog te vroeg om een betrouwbare kwantitatieve inschatting te maken van de impact van het COVID-19 virus op Wuta. Het bestuur volgt de ontwikkelingen echter nauwlettend en zal adequate acties nemen om de maatschappelijke en financiële positie van Wuta te bewaken. Wuta heeft geen twijfels over haar continuïteitsveronderstelling.

### **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. De daling van Intrest Coverage Ratio (ICR) in 2019 wordt veroorzaakt door de grote last vanuit de in 2019 betaalde vennootschapsbelasting. De Meerjarenbegroting laat echter een positief herstel zien van de ICR in de jaren 2020 tot en met 2024. Voor de verduurzaming van het woningbezit zal externe financiering noodzakelijk zijn. Voor borging dient dan overeenstemming met WSW bereikt te worden.

### **Indicatieve bestedingsruimte**

De minister heeft eind juni 2018 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanneme 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. Deze modelmatige berekening leiden tot de volgende bedragen voor Wuta: € 3,47 miljoen voor nieuwbouw of € 3,1 miljoen voor verbeteringen of € 0,1 miljoen voor huurmatiging.

Wuta richt zich niet meer op nieuwbouw. Daarentegen is een onderzoek voor verduurzaming van de woningen in een vergevorderd stadium. Dat richt zich op mogelijkheden van het energiezuiniger maken van woningen en waarin één optie verder is uitgewerkt voor 36 woningen. Wuta heeft zich daarbij laten adviseren door een extern bedrijf. Bij diverse aannemers zijn inmiddels offertes aangevraagd voor uitvoering van de verder uitgewerkte optie. De financiering van de verduurzaming 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. Daarbij zal ook onderzocht worden op welke wijze de investeringen mede gedragen zullen worden door de huurders.

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



## 9. Toekomstverwachtingen

De wereld heeft te maken met een COVID19-virus. Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Sinds dat moment is Wuta gestart met maatregelen, om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. We hebben veel maatregelen getroffen om het besmettingsgevaar zo klein mogelijk te maken en zo ook onze huurders te beschermen. We houden steeds de nieuwsberichten in de gaten en volgen de maatregelen van het kabinet en richtlijnen van het RIVM op.

### De organisatie

- Alle contacten die niet noodzakelijk zijn, vermijdt Wuta.
- Wuta is alleen telefonisch of digitaal bereikbaar.
- De medewerkers van Wuta werken solitair op kantoor voor cruciale processen (verhuur en reparatieverzoeken).
- Wuta is voorbereid op een eventuele complete lock down situatie.

### Onderhoud en nieuwbouw

- Onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten laat Wuta zoveel mogelijk doorgaan, maar binnen de huidige RIVM-richtlijnen (nieuwbouw, buitenonderhoud, mutatieonderhoud in een lege woning). De gezondheid staat daarbij voorop.

- Wuta voert in de woning alleen nog spoedreparaties uit, zoals bijvoorbeeld gas- en waterlekkages. Tijdens de spoedreparatie minimaliseren we het persoonlijk contact. De huurder verblijft in een ander vertrek van de woning en houdt altijd een afstand van meer dan 2 meter.

### **Verhuur en verkoop**

De verhuur en verkoop gaat door maar gaat digitaal en per telefoon. Medewerkers van Wuta komen niet meer samen met de (toekomstige) huurder in de woning.

### **Huurincasso**

De overheid zet een groot pakket aan maatregelen in om de economische gevolgen voor iedereen in Nederland te beperken. In gesprek met de huurder wordt samen bepaald wat er mogelijk en nodig is. Met als doel een betalingsachterstand te voorkomen of op te lossen.

### **Informatie aan huurders**

Onze huurders worden geïnformeerd via onze website en digitale nieuwsbrieven.

### **Steu maatregel bedrijven kabinet**

Wuta vindt het in de huidige omstandigheden niet noodzakelijk dat gebruikt gemaakt wordt van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud, de tegemoetkoming in de loonkosten voor bedrijven met omzetverlies. De inkomstenstroom van Wuta is op korte termijn stabiel en verandert niet. Mocht de coronacrisis op langere termijn wel dergelijk zware financiële consequenties hebben, kan een andere situatie ontstaan. Die beoordeelt Wuta dan.

### **Toekomstige verwachtingen**

Wuta houdt rekening met de mogelijkheid dat wellicht nog een jaar (tot er een vaccin of geneesmiddel is gevonden) op bovenstaande wijze gewerkt moet worden. Dat betekent o.a. aandacht voor goed ingerichte werkplekken, de basisprocessen lopen door, onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw zoveel mogelijk verantwoord blijven uitvoeren.

## **10. Accountantscontrole**

Het accountantskantoor Q-Concepts Accountancy B.V. is belast met de controle van de jaarrekening. Als accountant van de woningstichting onderzoekt Q-Concepts of de jaarrekening van Woningstichting Wuta het door de wet vereiste inzicht geeft en is opgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De uitslag van dat onderzoek geeft Q-Concepts weer in een controleverklaring over de getrouwheid van de jaarrekening. Voorts zal Q-Concepts nagaan of de jaarrekening aan de bij en krachtens de wet gestelde voorschriften voldoet, of het jaarverslag, voor zover Q-Concepts dat kan beoordelen, overeenkomstig artikel 36 en artikel 36a, vierde lid Woningwet is opgesteld en met de jaarrekening verenigbaar is, en of de in artikel 392 lid I Boek 2 BW vereiste gegevens zijn toegevoegd. De controleverklaring van Q-Concepts zal tevens een oordeel omvatten over de verenigbaarheid van het jaarverslag met de jaarrekening. Daarnaast rapporteert Q-Concepts in de controleverklaring ook over de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, de overige gegevens en eventueel aanvullende informatie. Daartoe leest Q-Concepts de andere informatie en overweegt daarbij, op basis van haar kennis en haar begrip, te verkrijgen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, of de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Dit om met deze werkzaamheden te voldoen aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als de controlewerkzaamheden van Q-Concepts bij de jaarrekening.

## II. Volkshuisvestingsverslag 2019

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 € 38.035 (2019) per jaar.



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

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

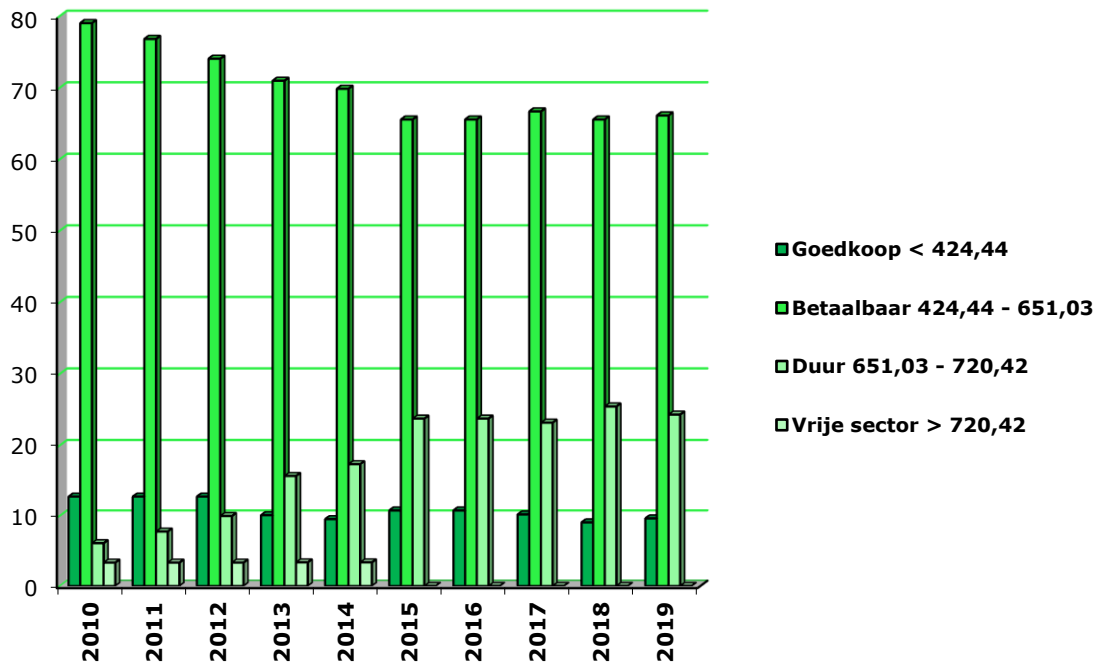
**Woningbestand**

De woningen zijn verdeeld over 17 complexen.

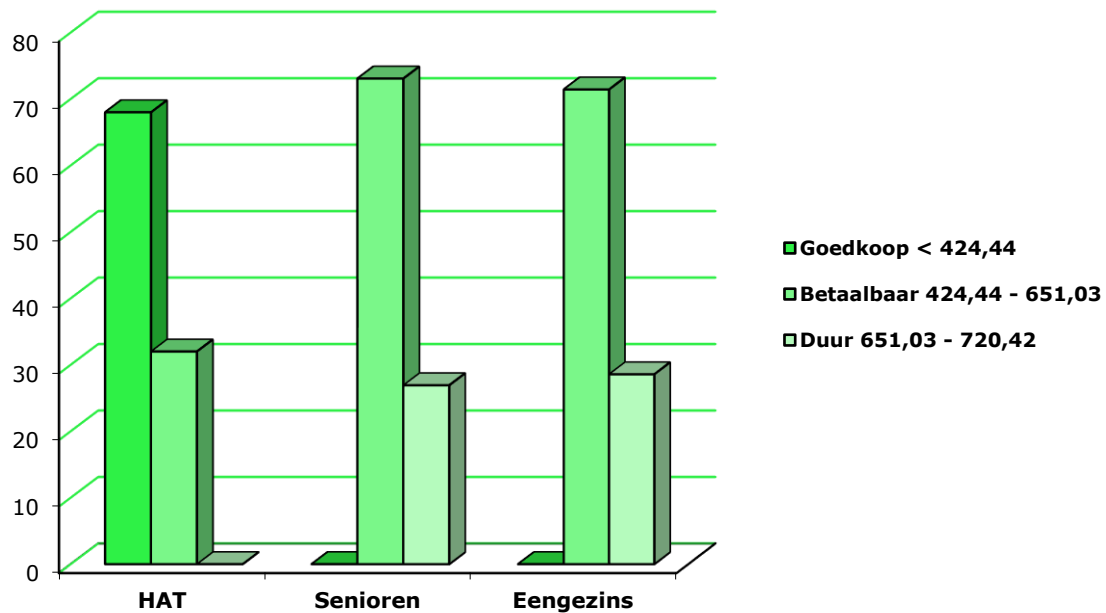
COMPLEX	BOUWJAAR	AANTAL WONINGEN	TYPE	GROOTTE	HUURPRIJS PER 31-12-2019
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 482,56
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 692,75
		1	seniorenwoning	3 kamers	€ 648,08
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 582,22
		1	HAT-woning	2 kamers	€ 572,60
3	1953	9	eengezinswoning	4 kamers	€ 540,75
	1996	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 596,25
4	1958	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 593,93
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 686,61
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 612,67
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 598,36
8	1968	5	eengezinswoning	4 kamers	€ 688,26
		19	eengezinswoning	5 kamers	€ 637,04
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 646,72
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 529,01
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 595,98
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 611,42
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 506,24
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 563,60
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 415,75
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 444,40
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 629,90
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 410,90
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 342,77
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 613,81
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 637,69
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 717,79

Wuta voert het beleid dat bij mutatie de huur van de woning na mutatie niet meer mag bedragen dan 75% van de maximaal toelaatbare huur, tenzij passend toewijzen tot een lagere huur moet leiden. Per 31-12-2019 is de huur gemiddeld 72% van de maximaal toelaatbare huur.

### HUURKLASSEN in % van alle woningen



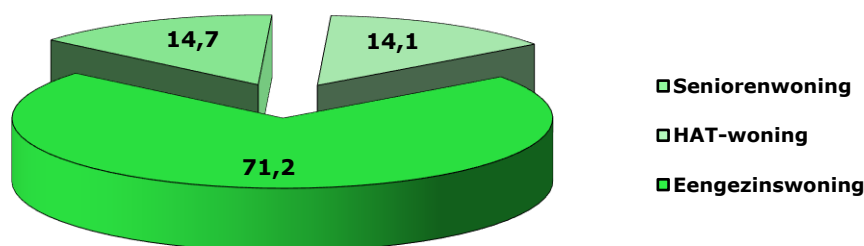
### HUURKLASSEN per woningtype in procenten





**Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2019**

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
<b>Totaal</b>		<b>177</b>	<b>100,0</b>

**Percentages type woningen**

**Kwaliteit**

In 2017 is voor alle complexen een meerjaren onderhouds planning opgesteld (2017-2042) 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. Tevens zijn toen conditiescores per complex opgesteld. Het kwaliteitsniveau van de voorraad is te omschrijven als goed tot uitstekend (gemiddelde conditiescore is 1 op een 6-puntsschaal).

De geactualiseerde meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2020 t/m 2024. 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 zo nodig 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 onderhoud, maar ook eventuele aanpassingen en verbeteringen, de huurprijsontwikkeling en de kenmerken van de doelgroep, worden in hun onderlinge samenhang bekeken.

In 2019 is het in 2018 gestarte onderzoek naar verduurzaming van de woningen verder uitgewerkt. In eerste instantie is van de woningen met het laagste energielabel (E) een inventarisatie van mogelijke verbeteringen gemaakt die moeten leiden tot een energielabel A. Voor de mogelijke verduurzaming van deze woningen is subsidie aangevraagd en toegekend. Tevens zal onderzocht worden op welke wijze de verduurzamings-aanpak mede gedragen zal worden door de huurders. Realisatie kan pas starten indien vanuit het WSW borging verleend wordt op de lening(en) die noodzakelijk zijn voor de financiering van de verduurzaming en de Raad van Toezicht haar goedkeuring heeft gegeven voor uitvoering ervan.

### **Verhuur**

Kerntaak 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).

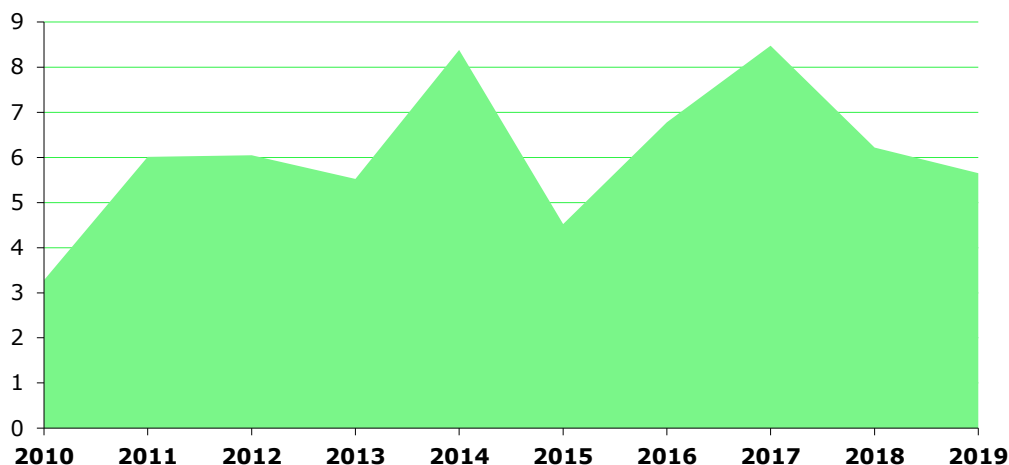
WoningNet verzorgt de uitvoering van de woningtoewijzing. Het aanbod van de vrijgekomen woningen wordt gepubliceerd op de site van WoningNet. WoningNet geeft eens in de veertien dagen een blad uit.

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 via het internet.

### **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 2019

In 2019 kwamen 10 woningen voor toewijzing in aanmerking. Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal
Nigtevecht	Nigtevecht	6
Regio Utrecht	Nigtevecht	1
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	3
Nog niet toegewezen		

De bestemming van de vertrekkende huurders was als volgt:

Van	Naar	Aantal
Nigtevecht	Nigtevecht	3
Nigtevecht	Regio Utrecht	2
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	2
Nigtevecht	Onbekend	1
Overleden		2

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. 60% van de woningen die in 2019 leegkwamen, kon verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

### Huurprijzenbeleid

In 2019 was het wederom 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 € 720,42 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 CO<sub>2</sub>-uitstoot te bepalen.

De energiecertificaten golden tot 2017 of 2019 en zijn per 31-12-2019 over hun geldigheidstermijn heen. Gelijk met de verduurzaming zullen voor alle woningen energieindices worden vastgesteld. In onderstaande tabel is een overzicht naar energielabel en uiterste jaar van geldigheid voor het label opgenomen.

Energielabel	Aantal	2017	2019
A	5	5	0
B	32	27	5
C	74	49	25
D	58	28	30
E	8	3	5
<b>Totaal</b>	<b>177</b>	<b>112</b>	<b>65</b>

Wuta is een onderzoek gestart naar de technische mogelijkheden en financiële haalbaarheid van het verduurzamen van de woningen, waaronder het plaatsen van zonnepanelen.

### 4. Huurachterstanden

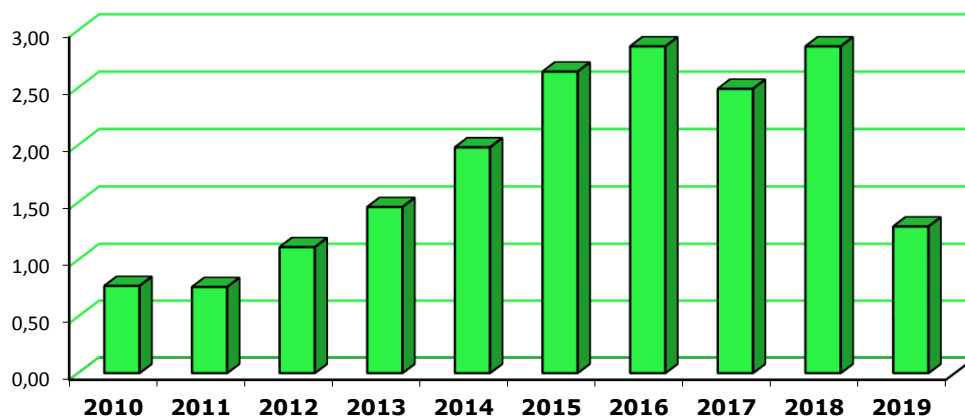
Het beperken en terugdringen van de huurachterstanden behoort tot de dagelijkse zorg. Uitgedrukt in percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de huurschuld gemiddeld over het verslagjaar 1,26% (2018: 2,86%). De afname van de huurschuld in 2019 wordt met name verklaard door afboeking van een groot deel van de oninbare huurschuld (deurwaarder dossiers), die per 31-12-2019 € 5.383 bedraagt (31-12-2018 € 20.433). De redenen voor afboeking zijn:

- Vanuit de WSNP werd Wuta gevraagd in te stemmen met een zogeheten 'schone lei' sanering en/of kwijtschelding, Wuta heeft daarmee ingestemd.
- In overleg met onze deurwaarder is tot de conclusie genomen dat voor enkele huurschulden toekomstige invordering onmogelijk is of wordt geacht.

Daarnaast zijn uitstaande huurschulden, met name in de laatste maanden van 2019, meer ingelost dan in 2018.

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 2019 heeft Wuta één huisuitzetting moeten uitvoeren.

In onderstaande grafiek is de gemiddelde huurschuld als percentage van de ontvangen huur grafisch weergegeven vanaf 2007.



## 5. Financieel beleid

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

De secretaris van het bestuur 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.

De stappenwijzer en het aanvraagformulier zijn verkrijgbaar bij WUTA.

### 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](http://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. Dat leidde tot slechts 1 reactie. Recent zijn een aantal huurders actief benaderd om de inrichting van een overleg vorm te geven.

## 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 2019 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, d.d. 9 juni 2020

was getekend  
B.J.J. Luyckx, voorzitter

was getekend  
J.M. de Jong, secretaris

was getekend  
A.J. Bauer, penningmeester



### III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2019

#### 1. Inleiding

Waarschijnlijk zal het jaar 2019, als wij over een tijdje terugkijken, worden gezien als een keerpunt voor de Wuta. Het was een bewogen jaar, waarin de samenstelling van de gehele Raad van Toezicht (RvT) is gewijzigd en waarin ook de penningmeester heeft opgezegd en een opvolger is geworven. Voorts werd een forse discussie gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) die heeft gewezen op onvolkomenheden in de governance van de Wuta.

Dit leidt er allemaal toe dat de Wuta zich in een turbulente fase van haar bestaan bevindt. De achtergrond van die turbulentie is vooral gelegen in eisen die in de huidige tijd aan corporaties worden gesteld. Het is niet meer genoeg om de woningen netjes te beheren, of zo goed mogelijk proberen de schaarse woningen toe te wijzen. Ook de Wuta, als kleine woningcorporatie, zal mee moeten in de veranderingen die wetgever en toezichthouders eisen. Bestuur en RvT hebben een verandertraject ingezet om beter te voldoen aan de (governance) eisen van wet- en regelgeving.

Mede naar aanleiding van de opmerkingen van de Aw, zal de RvT samen met bestuur de vraag of de Wuta bestaansrecht heeft als zelfstandige corporatie moeten bekijken. Het is echter nu nog (veel) te vroeg om die vraag te kunnen beantwoorden. Maar wel is voor de RvT helder dat die vraag uiteindelijk óók beantwoord moet worden door onze huurders. Want alleen als onze huurders meerwaarde zien in een zelfstandige Wuta, zijn de inspanningen op te brengen die daarvoor nodig zijn. Daarom is de RvT erg blij dat in 2019 een drietal huurders bereid is gevonden om namens de huurders een platform te onderzoeken. De RvT roept alle huurders op om dit initiatief te ondersteunen. De RvT hoopt dat langs deze weg de huurders zich expliciet gaan uitspreken over het beleid en doelstelling van de Wuta.

#### 2. Over besturen en toezicht houden

##### Visie op toezicht en toetsing

De leden van de RvT beschouwen, in essentie, hun betrokkenheid en visie vanuit de gedachte dat zij als toezichthouder een bijdrage willen leveren aan de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte in Nigtevecht (met een ingewikkeld woord: de volkshuisvesting). Concreet zullen wij het toepasselijk wettelijk kader en de in de branche gebruikelijke regelingen als vertrekpunt nemen voor het toezicht. De bijdrage aan het verbeterplan voor 2020 zal vanuit de RvT onder andere bestaan uit het formuleren van een schriftelijke visie op toezicht.

De RvT zal in haar schriftelijke visie onder andere verwijzen naar de volgende regelingen en sturingsinstrumenten:

- Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen;
- Statuten en reglementen
- Governancecode 2020 (gewijzigd per 17 december 2019)
- Beleid en kaders van Aw, WSW en VTW,
- Prestatieafspraken
- Financiële rapportages (kwartaal, jaar)
- Meerjarenbegroting
- Jaarverslagen en accountantsrapportages
- Portefeuillestrategie
- Maatschappelijke verantwoordelijkheid/ het besef van de specifieke maatschappelijke rol van de woningcorporatie in Nigtevecht

- Zelfreflectie

### **Governance**

In 2019 heeft het toezicht zich, vooral in de tweede helft van het jaar, gericht op de governance en de werkgeversrol. Wat betreft de governance is een eerste stap is gezet naar professionalisering. Daartoe is aangevangen met een opleidingstraject van Bureau Kjenning, dat speciaal op de Wuta is toegesneden. Hierbij is bijzondere aandacht gegeven aan de interventie van de Aw.

De Aw heeft opmerkingen gemaakt over de governance bij Wuta, en de RvT onderschrijft de interventie van de Aw dat een verbeterplan daartoe moet worden opgesteld. Dat verbeterplan is in 2020 ingediend en de vervolgstappen zullen moeten worden geïmplementeerd. In dit kader heeft de RvT de ambitie uitgesproken om de Governancecode 2020 te volgen. Bijzondere aandacht zal uitgaan naar de implementatie van de nieuwe governance structuur en toezichtskader.

Voor raden van toezicht van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de raad van toezicht dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2019 heeft dit zich niet voorgedaan.

## **3. Verslag toezichthoudende rol**

De RvT is meermaals bijeengekomen in 2019, zowel afzonderlijk als gezamenlijk met Bestuur.

De strategie van de Wuta is gericht op de beheersfase waarin Wuta zich bevindt. In 2019 heeft het Bestuur nader onderzocht of de verduurzaming kon worden uitgevoerd. De RvT heeft in 2019 geen besluiten genomen over het verduurzamingsproject. De volkshuisvestelijke prestaties waren in 2019, vanwege beperkte mogelijkheden in Nigtevecht, in lijn met de verwachting.

Wat betreft toezicht en risicomanagement heeft de RvT in 2019 zich gericht op de financiële risico's en investeringsrisico's. De financiële kwartaalverslagen werden telkens gepresenteerd en besproken. De cashflow prognoses en de toelichting van de het bestuur spelen daarbij een rol. De financiële en operationele prestaties zijn op basis van deze verslagen betrokken in het toezicht.

Aangezien de Wuta wat betreft het vastgoed zich bevindt in de beheersfase, is het toezicht op dit vlak beperkt. De RvT heeft in 2019 gevraagd om een analyse van de ouderdom van woningen en huurders en of een bijzonder risico schuilt in de combinatie van mutatieonderhoud bij gelijktijdig vrijkomende woningen (de zgn boeggolf, waaronder ook eventueel mutatieonderhoud bij eventuele opzegging door de winkel). Het bestuur gaf aan dat in het verleden deze analyse is gemaakt, en dat deze in 2020 zal worden herhaald. De RvT verwacht dat deze analyse in 2020 schriftelijk zal worden opgevolgd.

De RvT was opdrachtgever voor de accountant in het kader van de jaarrekening 2018 en is dat thans wederom voor 2019 en 2020. Bij de (tussentijdse) controle heeft de RvT gevraagd aan de accountant om aandacht te geven aan de PE-administratie en aan opzet en werking van de functiescheiding binnen Wuta, rekening houdend met ook uitbesteding van verschillende administratieve en operationele activiteiten aan Vecht & Omstreken.

#### **4. Werkgeversrol**

De RvT heeft in 2019 de werkgeversrol ingevuld door een start te maken met de beoordelingscyclus op basis van een beoordelingsformat.

Voorts heeft de RvT in 2019 intensief gezocht naar opvolging van zowel een derde commissaris in de RvT als de penningmeester in bestuur. De RvT heeft voor beide functies het profiel "financieel" vastgesteld. Er zijn advertenties geplaatst in meerdere media. De RvT heeft interviews gehouden met de kandidaten, waarbij ook is gesproken over uitdagingen op het gebied van governance en de relatie met Aw. Benoemingen door de RvT in de open posities zijn gedaan nadat positieve zienswijze van de minister voor Milieu en Wonen over de geschiktheid van de kandidaten is ontvangen. De RvT is verheugd dat zowel bestuur als RvT thans voltallig zijn.

Het beloningskader van Bestuur is in lijn met bestaande praktijk bij Wuta, en valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens.

#### **5. Klankbordfunctie**

In een gezamenlijke strategiesessie, heeft de RvT zich aangeboden als klankbord. Voor het overige wordt aan de klankbordfunctie invulling gegeven op basis van behoefte. Regelmatig is breed overleg gevoerd tussen RvT en Bestuur over de uitdagingen van de Wuta. Daarbij kwamen telkens relevante aspecten aan de orde, waarbij de RvT is gebleken dat er kennis en inzichten zijn, maar dat zulks onvoldoende schriftelijk is vastgelegd. Een aanzienlijk deel van de inspanningen inzake verbetering van de governance zal zitten in schriftelijke vastlegging, van hetgeen reeds wordt uitgevoerd of nageleefd.

#### **6. Samenstelling & functioneren**

Bij de profielen van toezichthouders en bestuurders, wordt rekening gehouden met de competentiematrix die de Aw hanteert.

De RvT streeft naar een gebalanceerde samenstelling van zowel het Bestuur als de RvT. De huidige samenstelling is voldoende gebalanceerd, omdat diverse voor Wuta relevante competenties zijn vertegenwoordigd. De RvT zou graag een huurdersvertegenwoordiger in de RvT zien. Met het vertrek van mevrouw N. Bron per 31 december 2019 uit de RvT zijn de huurders niet meer direct vertegenwoordigd. Conform de statuten hebben de huurders het recht een commissaris voor te dragen.

Conform de statuten bestaat de RvT uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De RvT is van mening dat op dit moment het aantal van drie leden voldoende is om adequaat toezicht te houden op Wuta en haar Bestuur. Gezien de beperkte omvang van Wuta heeft RvT geen verdere onderverdeling naar kerncommissies. De toezichtgebieden worden door de RvT afdoende afgedekt.

De RvT heeft in november en december haar eigen functioneren besproken. Uitkomst was dat een duidelijker toezichtsagenda kon worden opgesteld, om meer ruimte te creëren voor het verder ontwikkelen van de klankbordrol en ook het Bestuur beter richting mee te geven.

In 2019 is extra aandacht gegeven aan Permanente Educatie. Bureau Kjenning heeft voor de voltallige RvT en Bestuur een cursus opgezet, specifiek gericht op de situatie van Wuta en de interventie van de Aw. Daarbij waren ook aanwezig de (toen nog

aankomende) bestuurder en toezichthouder. Door middel van deze cursus hebben de bestuurders en toezichthouders voldaan aan de PE-vereisten uit wet en toezichtskader. Conform de normen van VTW, dienen de leden van de RvT 5 PE-punten per jaar te behalen (o.a. Governancecode 2015). Mevrouw N. Bron heeft in 2019 geen punten behaald, omdat haar werkzaamheden afliepen. De heer Barth behaalde 12 PE-punten. Mevrouw Verweij behaalde 14 PE-punten. De heer Knol heeft als aankomend commissaris de bijeenkomsten van Kjenning bijgewoond en daarvoor PE punten toegekend gekregen.

De toezichthouders zijn alle lid van de VTW. Twee toezichthouders zijn naar bijeenkomsten van de VTW geweest, terwijl mevrouw W. Verweij middels de VTW ook heeft ingesproken bij diverse overkoepelende organen en instanties. Zij is onder andere aanwezig geweest bij een klankbordsessie op het ministerie in Den Haag.

De samenstelling van de RvT in 2019 was als volgt:

Naam	Functie	Woonplaats	Deskundigheid	In functie sinds	Aftredend
Dhr. J.P. Barth	Voorzitter	Nigtevecht	Juridisch / volkshuisvesting	01-01-2019	31-12-2022
Mevr. D. W. Verweij-Hoogendoorn	Vice-voorzitter	Weesp	Maatschappelijk / bedrijfskundig	01-01-2019	31-12-2022
Mevr. N. Bron	Lid	Nigtevecht	Maatschappelijk / P&O	01-02-2011	31-12-2019

Mevrouw N. Bron heeft de RvT per 31 december 2019 verlaten. De maximale zittingstermijn van 8 jaar was daarmee overschreden en dat was een bewuste keuze van de RvT om de continuïteit binnen de RvT te waarborgen. De RvT is mevrouw Bron bijzonder dankbaar voor haar toewijding aan Wuta en het vertegenwoordigen van de huurderbelangen in de RvT. Per 1 januari 2020 is de heer S. Knol toegetreden tot de RvT als lid. De heer Knol is woonachtig in Nigtevecht en brengt financiële deskundigheid in de RvT.

## 7. Integriteit en onafhankelijkheid

Integriteit en onafhankelijkheid zijn belangrijke onderwerpen voor Wuta en de RvT. De leden van de RvT leggen jaarlijks verantwoording af over hun nevenactiviteiten. Tevens wordt beoordeeld of deze nevenactiviteiten belangenverstrengelingen tot gevolg hebben. Over 2019 hebben alle leden de genoemde verantwoording afgelegd en is binnen de RvT geen belangenverstrengeling geconstateerd, noch andere zaken die de onafhankelijkheid van (een van de) leden in gevaar kan brengen.

Integriteit behoort tot een van de kerncompetenties waaraan een lid van de RvT moet voldoen. Jaarlijks wordt de integriteit geagendeerd in de zelfevaluatie van de RvT.

De RvT verklaart in 2019 integer en onafhankelijk te zijn geweest.

## 8. Bezoldiging

De RvT heeft in 2019 besloten om voor het bestuur de bezoldiging 2019 vast te stellen conform het bestaande beleid van de Wuta, dwz: de CPI-index wordt toegepast voor een inflatiecorrectie op de bezoldiging. De WNT is van toepassing op de bezoldiging en de bezoldiging valt binnen die kaders. De bezoldiging van het bestuur is opgenomen in de jaarrekening.

De RvT heeft in 2019 besloten dat zij geen inflatiecorrectie toepast op haar eigen bezoldiging voor 2019. Een specificatie van de bezoldiging per lid van de RvT is opgenomen in het bestuursverslag.

## 9. Bijeenkomsten- en Vergaderschema 2019

De RvT is in 2019 11 maal bijeengekomen waarbij ook het bestuur aanwezig was. De aanwezigheid van de RvT leden was als volgt:

Naam	Bestuur/RvT vergaderingen	RvT vergaderingen
Dhr. J.P. Barth	10/11	7/7
Mevr. D. W. Verweij-Hoogendoorn	9/11	7/7
Mevr. N. Bron	8/11	2/7

In de vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarrekening en jaarverslag 2018
- management letter van de accountant
- Concept begroting 2020
- Opzetten van huurdervertegenwoordiging
- Interventie brieven Aw
- Mededelingen van het bestuur
- Gewijzigde regelgeving
- Opvolging / herbenoeming bestuursleden
- Plan duurzaamheid

Daarnaast is de RvT 7 maal bijeengekomen zonder aanwezigheid van het bestuur. In deze vergaderingen heeft onder andere de zelfevaluatie en beoordeling van de bestuursleden plaatsgevonden, en is de invulling en voordracht van de nieuwe bestuurs- en RvT-leden besproken.

Nigtevecht, d.d. 9 juni 2020

J.P. Barth, voorzitter

D.W. Verweij-Hoogendoorn, lid

S. Knol, lid

## IV. Overzicht kengetallen

2019	2018	2017	2016	2015	2015
				herrekenend	

### Vermogenspositie

#### Financiële kengetallen

Current Ratio		0,9	1,1	1,7	1,7	1,5	1,5
Solvabiliteit EV/TV	%	89,2	87,0	85,2	84,4	80,0	39,9
Bet.rente tov VV per 1-1	%	3,6	3,4	3,4	3,5	4,1	4,1
Interest coverage ratio		0,4	2,7	3,5	3,4	3,3	3,3
Loan to value	%	10,2	11,5	13,2	15,5	20,1	67,4

#### Onderhoud

Dagelijks+ Mutatieonderhoud	x € 1.000	146	194	92	162	124	124
Planmatig onderhoud	x € 1.000	178	69	58	115	93	93

#### Bedrijfskosten

Heffingen Aw en verhuurdersheffing	x € 1.000	162	158	182	159	137	137
Kosten Bestuur en RvT	x € 1.000	41	43	45	39	44	44

#### Belastingen en verzekeringen

Kosten verzekeringen	x € 1.000	11	10	8	7	9	9
Kosten belastingen	x € 1.000	50	50	53	53	51	51
WOZ waarde	x € 1.000	40.388	37.343	35.516	34.549	33.982	33.982

#### 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	73	73
1992-	aantal	35	35	35	35	35	35
Totaal		177	177	177	177	177	177

Goedkoop	aantal	17	16	18	18	19	19
Betaalbaar	aantal	117	116	118	118	116	116
Duur	aantal	43	45	41	41	42	42
Totaal		177	177	177	177	177	177

#### Verkocht

Verkocht bestaand bezit	aantal	0	0	0	0	2	2
-------------------------	--------	---	---	---	---	---	---

#### Verhuur

Huurachterstand	%	1,26	2,86	2,49	2,86	2,64	2,64
Huurderving i.v.m. leegstand	%	0,24	0,65	0,83	1,48	0,17	0,17
Aantal verhueringen	aantal	10	11	15	14	7	7
Uitzettingen	aantal	1	0	1	1	1	1
Gemiddelde huurverhoging	%	1,00	1,40	1,00	1,00	2,44	2,44
Gem. huur tov max. redelijk	%	72,2	71,5	71,6	64,2	63,9	63,9
Mutatiegraad	%	5,7	6,2	7,3	5,1	5,6	5,6



## V. Jaarrekening 2019

### 1. Balans per 31-12-2019

(Na resultaatbestemming, alle bedragen x € 1)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2019</b>	<b>31-12-2018</b>
<b><u>VASTE ACTIVA</u></b>		
<b><u>(1) Materiële vaste activa</u></b>		
(1.1) Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	81.917	88.191
	81.917	88.191
<b><u>(2) Vastgoedbeleggingen</u></b>		
(2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB	30.776.109	29.857.830
(2.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	175.000	185.000
(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
	30.951.109	30.042.830
<b><u>(3) Financiële vaste activa</u></b>		
(3.1) Latente belastingvorderingen	-	-
	-	-
<i>subtotaal Vaste activa</i>	31.033.026	30.131.021
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
<b><u>(4) Vorderingen</u></b>		
(4.1) Huurdebiteuren	10.185	14.242
(4.2) Belastingen en premies sv	2.325	
(4.3) Overlopende activa	5.903	6.711
	18.413	20.953
<b><u>(5) Liquide middelen</u></b>		
	441.932	807.059
<i>subtotaal Vlottende activa</i>	460.345	828.012
<b>TOTAAL</b>	<b>31.493.371</b>	<b>30.959.033</b>



**PASSIVA**

31-12-2019	31-12-2018
------------	------------

**EIGEN VERMOGEN**
**(6) Reserves**

(6.1) Overige reserves

5.228.323

4.989.606

(6.2) Herwaarderingsreserve

22.856.577

21.948.299

*subtotaal Eigen vermogen*

28.084.900

26.937.905

**(7) Voorzieningen**

(7.1) Latente belastingschulden

-

77.075

-

77.075

**VREEMD VERMOGEN**
**(8) Langlopende schulden**

(8.1) Leningen kredietinstellingen

2.885.516

3.179.028

2.885.516

3.179.028

**(9) Kortlopende schulden**

(9.1) Schulden aan kredietinstellingen

293.512

288.278

(9.2) Schulden aan leveranciers

107.078

58.874

(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen

23.982

312.378

(9.4) Overlopende passiva

98.383

105.495

522.955

765.025

*subtotaal Vreemd vermogen*

3.408.471

3.944.053

**TOTAAL**

31.493.371

30.959.033

## 2. Winst- en verliesrekening over 2019

(alle bedragen x € 1)

	Resultaat 2019	Resultaat 2018
(10.1) Huuropbrengsten	1.230.801	1.209.086
(10.2) Opbrengsten servicecontracten	6.932	6.950
(10.3) Lasten servicecontracten	-5.913	-6.318
(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-163.752	-160.305
(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-350.411	-284.696
(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-222.761	-233.069
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>494.896</b>	<b>531.648</b>
(11.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
(11.2) Toegerekende organisatiekosten	-	-
(11.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(12.2) Niet-gerealis. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	908.278	1.673.095
(12.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>908.278</b>	<b>1.673.095</b>
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	-	-
(13.2) Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(14.1) Overige organisatiekosten	26.150-	45.516-
(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	-	12
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	120.407-	124.067-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>120.407-</b>	<b>124.055-</b>
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>1.256.617</b>	<b>2.035.172</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	109.623	94.515
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.146.994</b>	<b>1.940.657</b>
<b>Overzicht Totaalresultaat</b>		
Resultaat t.g.v. herwaarderingsreserve	908.278	1.673.095
Resultaat t.g.v. overige reserves	238.716	267.562
<b>TOTAALRESULTAAT</b>	<b>1.146.994</b>	<b>1.940.657</b>

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
<b>Kasstroomoverzicht 2019 volgens de directe methode</b>		
(alle bedragen x € 1)		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	1.237.773	1.203.389
Zelfstandige huurwoningen	1.215.937	1.181.829
Maatschappelijk onroerend goed	21.836	21.560
Vergoedingen	6.932	6.950
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	12	64
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>A</b>	<b>1.244.717</b>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-34.951	-30.888
Lonen en salarissen	-24.854	-23.606
Sociale lasten	-6.551	-4.338
Pensioenlasten	-3.546	-2.944
Onderhoudsuitgaven	-256.618	-281.717
Overige bedrijfsuitgaven	-265.100	-242.680
Rente-uitgaven	-125.534	-129.128
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-1.588	-16.754
Verhuurderheffing	-160.668	-156.610
Leefbaarheid	-	-
Lasten servicekosten	-3.862	-4.268
Vennootschapsbelasting	-473.245	-130.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>B</b>	<b>-1.321.566</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>(A -/ B)</b>	<b>-76.849</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>C</b>	<b>-</b>
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-	-2.046
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>D</b>	<b>-2.046</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(C -/ D = E)</b>	<b>-2.046</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-288.278	-283.274
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-288.278</b>	<b>-283.274</b>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-365.127</b>	<b>-66.962</b>
Liquide middelen per 1 januari	807.059	874.021
Liquide middelen per 31 december	441.932	807.059
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-365.127</b>	<b>-66.962</b>

### **3. Toelichting op de jaarrekening**

#### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

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

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. Vanwege een wat andere toerekening van de kosten van beheer is de presentatie van de vergelijkende cijfers over 2018 (Winst- en Verliesrekening) op onderdeel enigszins aangepast.

#### **Fouterstel**

Met betrekking tot de jaarrekening 2018 is, nadat deze is vastgesteld, een materiële fout geconstateerd ten aanzien van WNT verantwoording. In de definitieve jaarrekening 2018 is een onjuiste WNT verantwoording opgenomen met een foutieve bezoldiging, onjuiste individuele bezoldingsmaxima en een onjuiste WNT verantwoordingstabel.

Omdat het een fout in de WNT verantwoording betreft, is er geen sprake van invloed op het eigen vermogen en resultaat.

In de jaarrekening 2019 is het fouterstel retrospectief verwerkt waardoor de vergelijkende cijfers in de WNT verantwoording over boekjaar 2018 zijn gepresenteerd zoals deze zouden moeten zijn indien de verantwoording initieel juist waren verwerkt.

### **Stelselwijziging**

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels zijn de volgende stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Verwerking van groot onderhoud in de jaarrekening met betrekking tot onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

De stelselwijziging is prospectief verwerkt. Wanneer de cijfers 2018 op basis van de nieuwe systematiek herrekend worden is het effect nihil daar er geen groot onderhoud werkzaamheden in 2018 zijn geweest.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2019 is sprake van schattingswijzigingen.

1. De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Wuta ten opzichte van de systematiek voorgaand jaar zijn:

- Een toerekening van de kosten van verhuur en beheer heeft plaatsgevonden naar de overige organisatie kosten, die geen onderdeel uitmaken van de beleidsnorm van beheer.
- Een toerekening van de kosten van verhuur en beheer heeft plaatsgevonden aan de onderhoudslasten. Die tot uitdrukking komt in de beleidsnorm onderhoud.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 heeft een positief effect van €1,4 miljoen.

2. Waardering latente belastingen

Wuta houdt bij de waardering van de belastinglatenties rekening met de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering ten aanzien van het vastgoed. In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' zoals ook beschreven in de Aedes handreiking 'de verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties', wordt de latentie voor het opwaarderingspotentieel niet langer gevormd. Vanwege onzekerheden in de toekomstige WOZ waarde ontwikkeling en daarmee de onzekerheid in de timing van de afwikkeling van de latentie wordt de latentie niet meer gewaardeerd maar enkel toegelicht. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar bedraagt € 77.075 positief.

### **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.

### **Presentatiewijzigingen**

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2019 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2019'. Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

### **Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB**

Met ingang van jaarrekening 2018 moeten woningcorporaties in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening een gescheiden verantwoording op nemen van de DAEB en niet-DAEB activiteiten. Woningstichting Wuta valt onder het verlicht regime omdat de niet-DAEB activiteiten minder dan 5% van de totale omzet bedragen. Als gevolg hiervan dient een gesplitste winst- en verliesrekening en een kasstroom overzicht opgenomen te worden in de jaarrekening.

Voor Woningstichting Wuta betreft de niet-DAEB activiteiten, de verhuur van één bedrijfsruimte.

De posten van huur, onderhoud, verkoop, rente en vennootschapsbelasting zijn direct aanwijsbaar aan de DAEB en niet-DAEB activiteiten. De overige opbrengsten en kosten zijn verdeeld op basis van de omzet verhouding tussen beide takken.

Dit betekent dat een verdeelsleutel is toegepast van 98,2% DAEB en 1,8% niet-DAEB.

### **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 en past geen hedge accounting toe.

Er is geen sprake van een kredietfaciliteit.

## **Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening**

### **Vaste activa**

#### **Materiële vaste activa**

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.

#### *Verwerking groot onderhoud*

Wuta verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

### **Vastgoedbeleggingen**

#### *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 2019').

Wuta hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, 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 basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde 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 huurprijscategorieën 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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren 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 contracthuur, 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:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
<b>Prijsinflatie</b>						
Marktwaarde 2018	2.50%	2.30%	2.20%	2.00%	2.00%	2.00%
Marktwaarde 2019	2.60%	1.30%	1.50%	1.80%	2.00%	2.00%
<b>Loonstijging</b>						
Marktwaarde 2018	2.90%	2.80%	2.70%	2.50%	2.50%	2.50%
Marktwaarde 2019	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
<b>Bouwkostenstijging</b>						
Marktwaarde 2018	5.90%	2.80%	2.70%	2.50%	2.50%	2.50%
Marktwaarde 2019	4.40%	3.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
<b>Huurstijging boven prijsinflatie</b>						
Zelfstandige woningen onder liberalisatiegrens						
Marktwaarde 2018	1.00%	1.20%	1.30%	0.50%	0.50%	0.50%
Marktwaarde 2019		1.00%	1.20%	1.30%	0.50%	0.50%
<b>Leegwaarde stijging provincie Utrecht</b>						
	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021 e.v.</b>		
Marktwaarde 2018	8.90%	5.45%	2.00%	2.00%		
Marktwaarde 2019	8.60%	6.80%	4.40%	2.00%		
<b>Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren</b>						
	<b>2019</b>		<b>2018</b>			
	Min.	Max	Min.	Max		
EGW	€ 1.155	€ 1.825	€ 594	€ 1.034		
MGW	€ 1.023	€ 1.622	€ 638	€ 1.078		
<b>Instandhoudingsonderhoud uitponden</b>						
EGW	€ 458	€ 884	€ 594	€ 1.034		
MGW	€ 370	€ 694	€ 638	€ 1.078		
<b>Mutatieonderhoud</b>						
EGW	€ 0		€ 883			
MGW	€ 0		€ 663			
<b>Beheerkosten</b>						
EGW	€ 447		€ 436			
MGW	€ 439		€ 428			
Huurderving van de huursom		1,0%		1,0%		

Wuta heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Onder toepassing van de full-versie heeft Wuta 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 2019 in het geval van Wuta bedraagt deze de contract-huuropbrengst. Deze is getoetst aan het in de regio geldende (mediane) huurprijsniveau.

#### *Exit-yield*

De gehanteerde exit-yield bedraagt 8,75% 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 6 maanden.

#### *Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet bedraagt 8,5%. 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.

In het boekjaar 2019 is de Niet-DAEB portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. De twee daarop volgende jaren zal volstaan worden met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

#### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### *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 beleidswaarde**

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Wuta en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van eigen beleid van de woningcorporatie.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, maar wijken op de volgende punten daarvan af.

1. Er is enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, en derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wuta hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur (2018 75%), maar nooit meer dan de liberalisatiegrens of de grens die hoort bij passende toewijzing.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wuta hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
Norm onderhoud € 1.846 per woning (2018 € 1.695).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wuta hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
Beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid, deze norm is bepaald op € 1.280 per woning (2018 € 1.530).

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Wuta heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

**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).

**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.

De vorderingen bestaan uit vorderingen op huurdebiteuren en eventuele overige vorderingen.

**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 de 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 salderen 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 ten einde 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.

### **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.

### **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 huurderwing 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 derwing 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:

- verhuurderheffing
- 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.

De direct toerekenbare posten zijn 100% aan DAEB resp. Niet-DAEB toegerekend. De overige posten zijn verdeeld op basis van de netto-huuropbrengst, DAEB 98,2%, Niet-DAEB 1,8%.

### **Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten 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.

Boekjaar  
2019

 Boekjaar  
2018

## Toelichting op de posten uit de balans

### Activa

#### **(1) Materiële vaste activa**

##### *(1.1) Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik*

Saldo begin boekjaar		
Aanschafwaarde	163.640	161.594
Cumulatieve afschrijvingen	-75.449	-69.175
Boekwaarde begin boekjaar	<u>88.191</u>	<u>92.419</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings		2.046
Afschrijvingen	-6.274	-6.274
Saldo mutaties	<u>-6.274</u>	<u>-4.228</u>
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	163.640	163.640
Cumulatieve afschrijvingen	81.723-	75.449-
Boekwaarde einde boekjaar	<u>81.917</u>	<u>88.191</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 2019 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 53.000 (2018 € 53.000) en de verzekerde waarde was € 71.300 (2018: € 69.200).

De post afschrijvingen is als volgt gealloceerd in de resultatenrekening:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.274	6.274
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige organisatiekosten		
Totaal	<u>6.274</u>	<u>6.274</u>

## (2) Vastgoedbeleggingen

### (2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Saldo begin boekjaar	29.857.830	28.174.735
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	-	-
Herrubricering	-	-
Waardeveranderingen	918.278	1.683.095
Saldo mutaties	<u>918.278</u>	<u>1.683.095</u>
Saldo einde boekjaar:	<u>30.776.108</u>	<u>29.857.830</u>
Marktwaaarde 31-12-2018	29.857.830	
Systeemwijzigingen	1.026.903-	
Handboek 2019	648.237	
Wijziging WOZ waarde	1.509.233	
Wijziging Mutatiekans	152.435-	
Overige	-59.854	
Marktwaaarde 31-12-2019	<u>30.776.108</u>	

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

Er heeft geen her-rubricering plaats gevonden.

Het verloop van marktwaaarde naar beleidswaaarde is als volgt:

Marktwaaarde (DAEB)	30.776.108	29.857.830
Stap 1 - Beschikbaarheid	3.432.777-	2.850.732-
Stap 2 - Betaalbaarheid (huur)	12.477.237-	16.316.579-
Stap 3 - Kwaliteit	2.434.888-	1.703.059-
Stap 4 - Beheer	2.374.137-	3.468.911-
Beleidswwaarde (DAEB)	<u>10.057.069</u>	<u>5.518.549</u>

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2019 voor het sociaal vastgoed in exploitatie € 40.100.000 (2018 € 37.058.000) en de verzekerde waarde was € 16.670.000 (2018 € 16.168.400).

### (2.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB

Saldo begin boekjaar	185.000	195.000
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	-	-
Herrubricering	-	-
Waardeveranderingen	-10.000	-10.000
Saldo mutaties	<u>-10.000</u>	<u>-10.000</u>
Saldo einde boekjaar:	<u>175.000</u>	<u>185.000</u>

Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
------------------	------------------

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 2019. 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 2019 voor de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 235.000 (2018 € 232.000), de verzekerde waarde was € 249.500 (2018 € 242.000).

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 22.866.577. Deze heeft voor € 22.836.449 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 20.128 op het niet-DAEB vastgoed.

Het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde is als volgt:

Marktwaarde (Niet-DAEB)	175.000	185.000
Stap 1 - Beschikbaarheid		
Stap 2a - Betaalbaarheid (huur)		
Stap 2b - Betaalbaarheid (verhuurderheffing)		
Stap 3 - Kwaliteit		
Stap 4 - Beheer		
Beleidswaarde (Niet-DAEB)	175.000	185.000

### Herclassificaties

Er heeft geen her classificatie van vhe's van DAEB naar Niet DAEB plaats gevonden.

### 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.

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
<u>(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie</u>		
Saldo begin boekjaar	-	-
Investerings	-	-
Afgeboekt	-	-
Saldo einde boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>

Ultimo 2019 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

### (3) Financiële vaste activa

#### (3.1) Latente belastingvorderingen

Saldo begin boekjaar	-	-
Mutatie		
Saldo einde boekjaar	<u>-</u>	<u>-</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 2019 bedraagt het saldo compensabele verliezen na verliesverrekening € 0 (2018: € 0).

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen is op 31 december 2019 nihil (2018 nominaal € 14.776). Hiervoor is geen latentie gevormd. Ditzelfde geldt voor de roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. Hier bedraagt het verschil nominaal € 12.796 (2018: € 15.605).

### (4) Vorderingen

#### (4.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	15.568	34.675
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>-5.383</u>	<u>-20.433</u>
Saldo einde boekjaar	<u>10.185</u>	<u>14.242</u>

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

De huurachterstanden zijn in 2019 afgenomen ten opzichte van 2018. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 1,26% van de bruto jaarhuur, eind 2018 was dit 2,86%. 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	2019			2018		
	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	1	454	2,9%	6	1.932	5,6%
1 tot 2 maanden	1	1.001	6,4%	1	1.001	2,9%
2 tot 3 maanden	0	-	0,0%	1	1.668	4,8%
3 tot 4 maanden	1	2.599	16,7%	3	6.538	18,9%
4 tot 5 maanden	3	7.683	49,4%	5	14.238	41,1%
5 tot 6 maanden	0	-	0,0%	0	-	0,0%
meer dan 6 maanden	1	2.916	18,7%	1	8.383	24,2%
onbestemd		915	5,9%		915	2,6%
	<u>7</u>	<u>15.568</u>	<u>100,0%</u>	<u>17</u>	<u>34.675</u>	<u>100,0%</u>

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
<i>(4.2) Belastingen en premies sv</i>		
Af te dragen loonheffing	756-	
Af te dragen pensioenpremies	-	
Te vorderen premies sv	<u>3.081</u>	
Saldo einde boekjaar	<u>2.325</u>	<u>-</u>
<i>(4.3) Overlopende activa</i>		
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	5.903	5.223
Te ontvangen rente		12
Overige overlopende activa		<u>1.476</u>
Saldo einde boekjaar	<u>5.903</u>	<u>6.711</u>
<b>(5) Liquide middelen</b>		
<i>(5) Liquide middelen</i>		
Kas	131	126
ING	128.649	8.484
ING spaarrekening	<u>313.152</u>	<u>798.449</u>
Saldo einde boekjaar	<u>441.932</u>	<u>807.059</u>

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



## Passiva

### (6) Eigen vermogen

#### (6.1) Overige reserves

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Saldo begin boekjaar	4.989.606	4.722.046
Resultaat boekjaar	238.717	267.560
Waardeveranderingen	-	-
Saldo einde boekjaar	<u>5.228.323</u>	<u>4.989.606</u>

#### (6.2) Herwaarderingsreserve

Saldo begin boekjaar	21.948.299	20.275.204
Resultaat verkoop	-	-
Mutatie door herwaardering	908.278	1.673.095
Saldo einde boekjaar	<u>22.856.577</u>	<u>21.948.299</u>

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen 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.

Aanvullende specificatie over het totaal eigen vermogen:

Overige reserves	5.228.323	4.989.606
Herwaarderingsreserve	<u>22.856.577</u>	<u>21.948.299</u>
Totaal eigen vermogen	28.084.900	26.937.905
Beleidswaarde	<u>-10.232.069</u>	<u>-5.703.549</u>
Verschil marktwaarde - beleidswaarde	17.852.831	24.339.281
Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen	17.852.831	24.339.281
Deel van het eigen vermogen zonder volkshuisvestelijke bestemming	<u>10.232.069</u>	<u>2.598.624</u>
Totaal eigen vermogen	<u>28.084.900</u>	<u>26.937.905</u>

### **Voorstel resultaatbestemming**

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 1.146.995 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde jaarresultaat over het boekjaar 2019 ad € 238.717 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 908.278 (bestaande uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
------------------	------------------

## (7) Voorziening latente belastingschulden

### (7.1) Voorziening latente belastingschulden

Saldo begin boekjaar	77.075	357.920
Mutatie latentie	<u>-77.075</u>	<u>-280.845</u>
Saldo einde boekjaar	<u>-</u>	<u>77.075</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 2019 is deze latentie komen te vervallen. Ultimo 2019 bedraagt de nog in aanmerking op te nemen opwaardering € 55.962 (2018: € 308.298).

## (8) Langlopende schulden

### (8.1) Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	3.179.028	3.467.306
Overboeking naar kortlopende schulden	-293.512	-288.278
Nieuwe leningen	-	-
Saldo einde boekjaar	<u>2.885.516</u>	<u>3.179.028</u>

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 2019 3,43%; in 2018 was dit 3,43%. 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 € 1,380 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 2019 € 4.140.400 (per 31 december 2018 € 4.374.834).

Het saldo leningen kredietinstellingen ad € 3.179.028 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## (9) Kortlopende schulden

### (9.1) Schulden aan kredietinstellingen

Beginsaldo	288.278	283.274
Aflossing boekjaar	-288.278	-283.274
Overboeking van langlopende schulden	<u>293.512</u>	<u>288.278</u>
Saldo einde boekjaar	<u>293.512</u>	<u>288.278</u>

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen.

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
<i><u>(9.2) Schulden aan leveranciers</u></i>		
Diverse crediteuren	107.078	58.874
Saldo einde boekjaar	<u>107.078</u>	<u>58.874</u>
<i><u>(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen</u></i>		
BTW		1.135
Loonheffing		742
Pensioenpremies	401	373
Vennootschapsbelasting	23.581	310.128
Saldo einde boekjaar	<u>23.982</u>	<u>312.378</u>
<i><u>(9.4) Overlopende passiva</u></i>		
Niet vervallen rente geldleningen	65.377	70.504
Vooruitontvangen huur	9.907	6.991
Te betalen accountantskosten	22.000	22.000
Raming waterschapslasten 2017		6.000
Overige schulden op korte termijn	1.099	
Saldo einde boekjaar	<u>98.383</u>	<u>105.495</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 2019 is aangegane obligoverplichting € 122.393 (2018: € 133.491). 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.

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 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:

- 2020: € 12.000
- 2021: € 13.000
- 2022: € 13.000
- 2023: € 13.000
- 2024: € 13.000

***Aangegane verplichtingen administratieve en technische ondersteuning***

Ten behoeve van administratieve en technische ondersteuning is een overeenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan met de corporatie Vecht en Omstreken. De administratieve en technische ondersteuning verplichting bedraagt op basis van de overeenkomst € 43.270 per jaar excl btw, prijspeil 2017 Opzegging is jaarlijks mogelijk, rekening houdend met een opzegtermijn van 6 maanden.

Boekjaar  
2019

 Boekjaar  
2018

## Toelichting op de posten uit de winst- en verliesrekening

### (10) Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### (10.1) Huuropbrengsten

##### *Te ontvangen netto huur*

Woningen en woongebouwen	1.212.059	1.195.190
Onroerende goederen niet zijnde woningen	21.836	21.560
Subtotaal	<u>1.233.895</u>	<u>1.216.750</u>

##### *Af: Huurderving*

Wegens leegstand	5.026	6.126
Wegens oninbaarheid	-1.932	1.538
Subtotaal	<u>3.094</u>	<u>7.664</u>

Totaal	<u>1.230.801</u>	<u>1.209.086</u>
--------	------------------	------------------

Op basis van het huurbeleid was de huurverhoging per 1 juli 2019 1,0% (2018: 1,4%). 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	1.212.059	1.195.190
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	21.836	21.560
Totaal	<u>1.233.895</u>	<u>1.216.750</u>

De huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

##### Gemeente Stichtse Vecht:

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.212.059	1.195.190
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	21.836	21.560
Totaal	<u>1.233.895</u>	<u>1.216.750</u>

#### (10.2) Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	6.932	6.950
Totaal	<u>6.932</u>	<u>6.950</u>

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

#### (10.3) Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	5.913	6.318
Totaal	<u>5.913</u>	<u>6.318</u>

Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
------------------	------------------

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.

*(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Toegerekende personeelskosten	33.065	31.329
Overige personeelskosten	36.419	30.909
Kosten bestuur en raad van toezicht	38.446	39.782
Huisvestingskosten	4.321	5.547
Kantoorkosten	24.945	20.149
Advieskosten (o.a. fiscaal)	22.793	27.564
Toegerekende organisatiekosten (afschr. t.dv expl.)	6.274	6.274
Opbrengsten verhuur- en beheeractiviteiten	2.511-	1.248-
Totaal	163.752	160.305

*(10.6) Lasten onderhoudsactiviteiten*

Planmatig onderhoud	178.412	69.092
Klachten- en mutatieonderhoud	145.316	194.096
Toegerekende organisatiekosten	26.907	26.353
Ontvangen vergoedingen	-224	-4.845
Totaal	350.411	284.696

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

Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie DAEB	350.411	284.696
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie Niet DAEB	-	-
Totaal	350.411	284.696

*(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Verhuurderheffing	160.668	156.610
Heffing saneringssteun	-	15.057
Heffing Autoriteit wonen	1.276	1.397
Heffing verhuurdersbijdrage Huurcommissie	312	300
Belastingen	49.707	49.703
Verzekeringen	9.029	8.231
Contributie Aedes	1.769	1.771
Totaal	222.761	233.069

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
--	------------------	------------------

### (11) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. In 2019 zijn er evenals in 2018 geen woningen verkocht vanuit het bestaande bezit.

### (12) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### (12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	-	-
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 2019 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

#### (12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	908.278	1.673.095
Totaal	<u>908.278</u>	<u>1.673.095</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.

#### (14.1) Overige organisatiekosten

Vergoedingen RvC	2.913	2.913
Kosten externe controle	14.891	29.314
Kosten fiscale adviezen	8.346	13.289
Totaal	<u>26.150</u>	<u>45.516</u>

Onder Kosten externe controle is een bedrag begrepen van € 14.891 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)

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Onderzoek van de jaarrekening	14.891	29.314
Andere controleopdrachten		
subtotaal accountantskosten	<u>14.891</u>	<u>29.314</u>
Adviesdiensten op fiscaal terrein (BDO)	<u>8.346</u>	<u>13.289</u>
Totaal	<u>23.237</u>	<u>42.603</u>

Voor de controle van de jaarrekening 2019 is met Q-concepts Accountancy B.V. een bedrag overeengekomen van € 19.900 excl. btw en verschotten.

### Specificatie en allocatie van diverse kosten

#### 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	6.274	6.274
Lasten onderhoudsactiviteiten	-	-
Overige organisatiekosten	-	-
Totaal	<u>6.274</u>	<u>6.274</u>

#### Specificatie en allocatie van personeelskosten

Lonen en salarissen	24.854	23.606
Af: Ontvangen ziekengeld	-	-
Sociale lasten	4.636	4.406
Pensioenlasten	<u>3.575</u>	<u>3.317</u>
Totaal	<u>33.065</u>	<u>31.329</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	33.065	31.329
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige organisatiekosten		
Totaal	<u>33.065</u>	<u>31.329</u>

Wuta heeft twee parttime medewerkers in dienst, 0,61 fte's (2018: 0,61 fte).

Woningstichting Wuta heeft geen ziekteverzuimverzekering. Er is geen sprake van afdelingen gelet op de omvang van Woningstichting Wuta.

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde-pensioenregeling. Wuta heeft in het geval van een tekort bij de SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bedragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad van SPW was per ultimo 2019: 113,1% (2018 110,3%). Het twaalfmaands-gemiddelde over 2019 was 110,7% (2018: 115,9%).



	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
<i><u>Specificatie en allocatie van overige personeelskosten</u></i>		
Administratieve ondersteuning Vecht en Omstreken	27.244	26.684
Technische ondersteuning Vecht en Omstreken	26.907	26.353
Opleidingen	9.097	4.225
Reiskosten	78	
Totaal	<u>63.326</u>	<u>57.262</u>

De overige personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36.419	30.909
Lasten onderhoudsactiviteiten	26.907	26.353
Totaal	<u>63.326</u>	<u>57.262</u>

## **(15) Financiële baten en lasten**

### *(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rekening courant banken, spaarrekeningen	-	12
Totaal	<u>-</u>	<u>12</u>

### *(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten*

Leningen kapitaalmarkt	119.237	129.128
Mutatie niet vervallen rente	-5.126	-5.061
Rente VPB	6.296	
Totaal	<u>120.407</u>	<u>124.067</u>

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2019 3,43%; in 2018 was dit 3,43%.

## **(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 gevolgd

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Jaarresultaat voor belastingen conform jaarrekening</b>	<b>1.256.618</b>	<b>2.035.172</b>
Bij:		
Waardeverandering materiële vaste activa		
Fiscaal lagere afschrijvingen MVA tdv	2.809	2.715
Fiscale terugname afwaardering MVA	57.705	1.138.992
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Fiscaal lagere onderhoudskosten	-	41.775
Beperkt aftrekbare kosten (extracomptabel)	47	4.500
Boetes (extracomptabel)	200	-
Saneringssteun (extracomptabel)	-	15.057
subtotaal bij:	60.761	1.203.039
Af:		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-	-
Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsruimte	-	-4.360
Opbrengst verkopen	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-908.278	-1.673.095
Marktwaaarde correctie leningen	-14.776	-20.243
Fiscale afschrijvingen	-	-
subtotaal af:	-923.054	-1.697.698
<b>Fiscale winst</b>	<b>394.325</b>	<b>1.540.513</b>
Bij: Bijdrage saneringssteun	-	-
<b>Belastbare winst</b>	<b>394.325</b>	<b>1.540.513</b>
Af: Verliesverrekening	-	-
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>394.325</b>	<b>1.540.513</b>
<b>De vennootschapsbelasting komt hiermee uit op:</b>		
Directe belastingen	86.581	375.128
Correctie Vpb voorgaande jaren	100.117	232
Mutatie latentie vpb boekjaar	-77.075	-280.845
	<b>109.623</b>	<b>94.515</b>

Per eind 2019 bedraagt het compensabel verlies € 0 (2018: € 0).

### Gebeurtenissen na balansdatum

#### **Uitbraak COVID-19 virus**

In januari 2020 zijn we wereldwijd geconfronteerd met de uitbraak en de gevolgen van het Corona virus (COVID-19). Sinds begin maart 2020 zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Vanaf dat moment is Woningstichting Wuta gestart met het treffen van maatregelen om besmettingsgevaar te verkleinen en huurders te beschermen. De getroffen maatregelen hebben mogelijk financiële gevolgen voor Woningstichting Wuta.

Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Woningstichting Wuta geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2019. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Voor Woningstichting Wuta spelen er geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling.

Toekomstige effecten op omzet en kosten

De getroffen maatregelen van Woningstichting Wuta zullen naar verwachting enige invloed hebben op de toekomstige kosten en inkomende kasstromen van Woningstichting Wuta. Het is niet mogelijk een betrouwbare schatting van de effecten te geven omdat onduidelijk is hoe lang de maatregelen gevoerd worden.

Effecten op balanswaarderingen

Het vastgoed van Woningstichting Wuta is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Wuta heeft hiervoor de parameters en uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 toegepast. Naar verwachting zal het COVID-19-virus en de getroffen landelijke maatregelen invloed hebben op de verwachte parameters.

Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op Woningstichting Wuta niet verwerkt in de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Woningstichting Wuta. Echter, gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyse, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

**Gescheiden verantwoording DAEB – Niet DAEB**
**Resultatenrekening DAEB**

	2019	2018
(9.1) Huuropbrengsten	1.208.965	1.187.526
(9.2) Opbrengsten servicecontracten	6.932	6.950
(9.3) Lasten servicecontracten	-5.913	-6.318
(9.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-160.850	-157.420
(9.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-350.411	-284.256
(9.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-218.777	-228.874
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>479.946</b>	<b>517.609</b>
(10.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
(10.2) Toegerekende organisatiekosten	-	-
(10.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(11.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(11.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	918.278	1.683.095
(11.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>918.278</b>	<b>1.683.095</b>
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	-	-
(13.2) Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(14.1) Overige organisatiekosten	-25.687	-44.697
(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	-	12
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-120.407	-124.067
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>120.407-</b>	<b>124.055-</b>
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>1.252.130</b>	<b>2.031.952</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	109.623	94.515
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.142.507</b>	<b>1.937.437</b>

**Kasstroomoverzicht DAEB**

	2019	2018
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	1.215.937	1.181.829
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>	1.215.937	1.181.829
<i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	-	-
Vergoedingen	6.932	6.950
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	12	64
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.222.881	1.188.843
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-34.332	-30.341
<i>Lonen en salarissen</i>	-24.414	-23.188
<i>Sociale lasten</i>	-6.435	-4.261
<i>Pensioenlasten</i>	-3.483	-2.892
Onderhoudsuitgaven	-256.618	-281.717
Overige bedrijfsuitgaven	-260.403	-238.380
Rente-uitgaven	-125.534	-129.128
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-1.588	-16.754
Verhuurderheffing	-160.668	-156.610
Leefbaarheid	-	-
Lasten servicekosten	-3.862	-4.268
Vennootschapsbelasting	-473.245	-130.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-1.316.249	-987.198
<b><i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i></b>	<b>(A -/- B)</b>	<b>201.645</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>C</i>	-
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-	-2.046
Externe kosten bij verkoop	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>D</i>	<b>-2.046</b>
<b><i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i></b>	<b>(C -/- D = E)</b>	<b>-2.046</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	-	-
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-288.278	-283.274
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-	-
<b><i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i></b>	<b>-288.278</b>	<b>-283.274</b>
<b><i>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</i></b>	<b>-381.646</b>	<b>-83.675</b>

**Resultatenrekening Niet DAEB**

	2019	2018
(9.1) Huuropbrengsten	21.836	21.560
(9.2) Opbrengsten servicecontracten	-	-
(9.3) Lasten servicecontracten	-	-
(9.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.902	-2.885
(9.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-	-440
(9.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.984	-4.195
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>14.951</b>	<b>14.039</b>
(10.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
(10.2) Toegerekende organisatiekosten	-	-
(10.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(11.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(11.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.000	-10.000
(11.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>10.000-</b>	<b>10.000-</b>
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	-	-
(13.2) Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(14.1) Overige organisatiekosten	-463	-819
(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	-	-
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>4.488</b>	<b>3.220</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	-	-
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.488</b>	<b>3.220</b>

**Kasstroomoverzicht Niet DAEB**

		2019	2018
<b>Ontvangsten</b>			
Huren		21.836	21.560
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>		-	-
<i>Maatschappelijk onroerend goed</i>		21.836	21.560
Vergoedingen		-	-
Overheidsontvangsten		-	-
Overige bedrijfsontvangsten		-	-
Renteontvangsten		-	-
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>A</b>	
		<u>21.836</u>	<u>21.560</u>
<b>Uitgaven</b>			
Personeelsuitgaven		-619	-547
<i>Lonen en salarissen</i>		-440	-418
<i>Sociale lasten</i>		-116	-77
<i>Pensioenlasten</i>		-63	-52
Onderhoudsuitgaven		-	-
Overige bedrijfsuitgaven		-4.697	-4.300
Rente-uitgaven		-	-
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat		-	-
Verhuurderheffing		-	-
Leefbaarheid		-	-
Lasten servicekosten		-	-
Vennootschapsbelasting		-	-
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>B</b>	
		<u>-5.317</u>	<u>-4.847</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>(A -/- B)</b>	<b>16.519</b>	<b>16.713</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden		-	-
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>C</b>	
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden		-	-
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden		-	-
Investeringen overig		-	-
Externe kosten bij verkoop		-	-
	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>D</b>	
		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(C -/- D = E)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>			
Opgenomen door WSW geborgde leningen		-	-
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>			
Aflossingen geborgde leningen		-	-
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen		-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>		<b>16.519</b>	<b>16.713</b>

## **VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2019**

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 2019 € 91.000 (Woningcorporaties klasse A). Voor de voorzitter van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 15% van € 91.000 = € 13.650. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 10% van € 91.000 = € 9.100.

Voor de bezoldiging van de individuele bestuursleden en de individuele leden van de Raad van Toezicht verwijzen wij naar de hiernavolgende toelichting. In de in de tabellen opgenomen bezoldigingsbedragen zijn tevens belastbare reiskostenvergoedingen en een evenredig deel van de premies voor de bestuursaansprakelijkheidsverzekering begrepen.



**Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12.**

<i>bedragen x € 1</i>	<b>Dhr. B.B.J. Luyckx</b>	<b>Mw. J.M. de Jong</b>	<b>Dhr. R. Bosch</b>
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,172	0,172	0,172
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	11.671	11.671	11.671
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totaal Bezoldiging</b>	<b>11.671</b>	<b>11.671</b>	<b>11.671</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	21.476	21.476	21.476
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>			
<i>bedragen x € 1</i>	<b>Dhr. B.B.J. Luyckx</b>	<b>Mw. J.M. de Jong</b>	<b>Dhr. R. Bosch</b>
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,175	0,175	0,175
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	11.505	11.486	11.486
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>11.505</b>	<b>11.486</b>	<b>11.486</b>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.225	15.225	15.225

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. J.P. Barth</b>	<b>Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn</b>	<b>Mw. N. Bron</b>
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totaal bezoldiging 2019	1.010	1.010	1.010
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.650	9.100	9.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Gegevens 2018</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. G. Franssen</b>	<b>Dhr. J. van Hilst</b>	<b>Mw. N. Bron</b>
<b>Functie(s)</b>	Voorzitter	Secretaris	Lid
Aanvang en einde dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totaal bezoldiging 2018	990	990	990
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.050	8.700	8.700

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.

## **VII 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 9 juni 2020

Dhr. B.J.J. Luyckx  
voorzitter

Mw. J. de Jong  
secretaris

Dhr. A.J. Bauer  
penningmeester

#### Raad van Toezicht

De jaarrekening van Wuta is vastgesteld door de Raad van Toezicht op 9 juni 2020

Dhr. J.P. Barth  
Voorzitter

Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn  
Lid

Dhr. S. Knol  
lid



Jaarrekening 2019

## **VIII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Wuta

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

#### Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; 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.

#### Benadrukking van de waarderinggrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Wuta een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2019) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **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 van de Woningwet en de WNT.

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht 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, de Regelgeving Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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, 9 juni 2020  
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA