



JAARVERSLAG

2020

Woningstichting Wuta
Hoekerstraat 7
1393 NR Nigtevecht

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

Qconcepts
accountancy

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

I. Bestuursverslag 2020	3
1. Voorwoord	3
2. Algemeen.....	4
3. Organisatie en Beleid.....	5
4. Governance.....	7
5. Interne risicobeheersing en controlesystemen.....	7
6. Permanente Educatie.....	9
7. Financiële gegevens	9
8. Risicoparagraaf.....	14
9. Toekomstverwachtingen	16
10. Accountantscontrole	17
II. Volkshuisvestingsverslag 2020	19
1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta	19
2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur.....	19
3. Energielabels	24
4. Huurachterstanden.....	24
5. Financieel beleid	25
6. Onderhoud	25
7. Overlegstructuren	25
8. Overig beleid	26
9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet.....	27
III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2020	28
1. Inleiding	28
2. Over besturen en toezicht houden.....	28
3. Verslag toezichthoudende rol.....	29
4. Werkgeversrol	29
5. Klankbordfunctie.....	29
6. Samenstelling & functioneren	30
7. Integriteit en onafhankelijkheid.....	30
8. Bezoldiging.....	30
9. Bijeenkomsten- en Vergaderschema 2020.....	31
IV. Overzicht kengetallen	32
V. Jaarrekening 2020.....	32
1. Balans per 31-12-2020.....	33
2. Winst- en verliesrekening over 2020.....	35
3. Toelichting op de jaarrekening	37
VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2020	72
VII Overige gegevens	76
VIII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	77

I. Bestuursverslag 2020

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 woningstichting 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 in 2020 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 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 na diverse pogingen in 2019 het in 2020 gelukt is een aantal huurders te vinden die een huurdersplatform willen vormen. In 2021 zal dat verder gestalte gaan krijgen.

In 2018 en 2019 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 diende nog plaats te vinden. In 2020 is door het nieuwe bestuur een evaluatie gedaan van de gemaakte plannen: helaas bleken die plannen te duur in relatie tot de verwachte verbetering van onze woningen. Ze waren erg kostbaar en betroffen slechts een beperkt deel van de woningen. Tevens was de verbetering qua energie-index onvoldoende duidelijk. Daarom heeft Wuta in 2020 voor het gehele woningbezit de energie-indices laten opmeten. Hieruit komt een gemiddelde energie –index van 1.35 (Label B). Met een gemiddelde van 1,35 voldoet Wuta aan het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012 waarin door Aedes en de Woonbond is afgesproken dat zij beogen dat vanaf 2020 alle huurwoningen van woningcorporaties gemiddeld een energie index B (1.2-1.4) of beter dienen te hebben. Die metingen zullen de basis vormen voor de vervolgaanpak voor verduurzamen, die in 2021 wordt opgesteld en besproken met het huurdersplatform.

In de Raad van Toezicht is dit jaar 1 nieuw lid toegetreden. De RvT heeft zich samen met het bestuur sterk gemaakt voor het opzetten van een huurdersorganisatie.

Het bestuur is in samenstelling gewijzigd: twee leden zijn afgetreden, en 1 nieuw lid is toegetreden. Vanaf 1 januari 2021 bestaat het bestuur niet meer uit drie, maar uit twee leden. De verwachting is, dat dat de effectiviteit ten goede komt.

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 2020 (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 2020 (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, 8 juni 2021*

2. Algemeen

Statutaire naam van de toegelaten instelling:

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

Werkzaam in:

Nigtevecht, gemeente Stichtse Vecht en 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 en Beleid

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 2020 uit drie leden. De samenstelling en beloning van het bestuur is in 2020 als volgt geweest:

Functie	Naam	Woonplaats	Deskundigheid	Honorering	Datum zienswijze	Aftredend
Voorzitter	Dhr. B.J.J. Luyckx	Amsterdam	Volkshuisvesting	€ 11.520,00	12-01-2017	31-12-2020
Penningmeester	Dhr. A.J. Bauer	Nigtevecht	Economie en Maatschappij	€ 11.520,00	17-01-2020	31-12-2023
Secretaris	Mw. J.M. de Jong	Kockengen	Maatschappelijke dienstverlening	€ 8.640	28-10-2016	30-09-2020
Secretaris	Hr. F. Jonkhart	Nigtevecht	Financien	€ 2.880	21-09-2020	31-08-2024

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.

De heer A.J. Bauer is in 2020 als penningmeester gestart en volgt per 1 januari 2021 de aftredende hr B.J.J. Luyckx als voorzitter op. Per 30 september 2020 is mevrouw J.M. de Jong afgetreden; zij is per 1 oktober 2020 als bestuurslid opgevolgd door de heer F. Jonkhart, die met ingang van 1 januari 2021 penningmeester is. Het bestuur bestaat vanaf 1 januari 2021 uit twee leden.

Geen van de bestuursleden per 31 december 2020 heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt. Per 31 december 2020 zijn er geen andere topfunctionarissen geïdentificeerd binnen Wuta. Tevens is er geen sprake van gewezen bestuurders. Het bestuur is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en het aansturen van het personeel.

Het bestuur overlegt wekelijks, waarbij maandelijks een (genotuleerde) bestuursvergadering is. 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 tien keer overlegd, inclusief de gezamenlijke workshop over huurdersparticipatie.

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden. In 2020 was de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

NAAM	FUNCTIE	Honorering
Dhr. J.P Barth	voorzitter	€ 908,00
Mw. W. Verweij	vice-voorzitter	€ 937,00
Dhr. S. Knol	lid	€ 908,00

De genoemde honorering is exclusief de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering. In 2020 is er geen sprake geweest van gewezen toezichthouders. De leden van de Raad van Toezicht ontvangen geen andere vergoedingen (reis- en onkosten) dan hetgeen vermeld staat in bovenstaande tabel. De leden van de Raad van Toezicht hebben geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met hetgeen de Woningwet daarvoor bepaalt. 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 2020 zijn er tien bijeenkomsten met de Raad van Toezicht geweest waarvan er eenmaal een bijeenkomst met de accountant van Q-Concepts Accountancy B.V. 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. Ook is een gezamenlijke workshop van bestuur en RvT geweest over huurdersparticipatie.

Besluiten 2020

De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar waren:

- Het bestuur besluit de huren per 1-7-2020 inkomensonafhankelijk met 1,7% te verhogen.
- Het bestuur en Raad van Toezicht besluiten in juni 2020 de jaarrekening en bestuursverslag over 2019 vast te stellen.
- De begroting en het jaarplan voor 2021 zijn in november 2020 goedgekeurd.
- Het bestuursreglement is opgesteld door de RvT en gezamenlijk goedgekeurd
- De prestatieafspraken voor 2020 met de gemeente Stichtse Vecht zijn goedgekeurd

Administratie

Alle uitvoerende taken op het gebied van de financiële administratie werden in het verslagjaar verzorgd door Vecht & Omstreken onder verantwoordelijkheid van de penningmeester van Wuta. Vecht en Omstreken stelt ook het financiële gedeelte van het jaarverslag en de kwartaalrapportages 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:

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

In 2020 is besloten de huidige klachtencommissie in 2021 te ontbinden: Wuta sluit zich aan bij de gezamenlijke regionale klachtencommissie KWRU, die voor meerdere woningcorporaties een klachtencommissie vormt. Hiermee is de deskundigheid structureel geborgd. De overgang zal in het eerste kwartaal 2021 plaatsvinden.

Spreekuren

Elke maandagavond vanaf 20.00 uur houdt het bestuur spreekuur op afspraak. 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 formele HBO (huurders belangen organisatie). In 2020 is vanuit Wuta sterk ingezet op een gestructureerd overleg met een vertegenwoordiging van de huurders, o.a. via persoonlijke benadering en oproepen in de nieuwsbrief. Er is inmiddels met 4 huurders een start gemaakt met de oprichting van een huurdersplatform.

Prestatieafspraken met de Gemeente Stichtse Vecht

Met de gemeente Stichtse Vecht zijn voor 2020 afspraken gemaakt. Samengevat luiden die:

- 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 (2020 €737,14), heeft een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur en heeft een maximale huursprong van €50 bij verhuizing van groot naar beter
- De verdeling sociale huur/middenhuur is 100/0 %
- Wuta houdt zich aan wet- en regelgeving bij het toewijzen van woningen. Dat betekent onder andere dat Wuta passend toewijst.
- Statushouders: De taakstelling Stichtse Vecht in 2020 was het plaatsen van circa 40 statushouders verdeeld over de vier woningcorporaties:

Woningcorporatie	Verdeelsleutel	Aantal te plaatsen vergunninghouders
Portaal	59%	25
Vecht en Omstreken	33%	14
Kockengen	5%	2
Wuta	3%	1
Totaal	100%	Circa 40

Wuta heeft in 2020 geen statushouder gehuisvest aangezien er geen passende woning is vrijgekomen.

Vertegenwoordiging

Het bestuur was in 2020 vertegenwoordigd in de volgende overlegorganen:

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

4. Governance

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 is vernieuwd, 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 is in 2020 ingediend en geaccordeerd door AW en WSW.

In 2020 zijn ten aanzien van de governance flinke stappen gezet naar professionalisering.

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 heeft de nieuwe Governance code in 2020 grotendeels geïmplementeerd. Alle bovenstaande principes zijn sterk onder de aandacht en hebben geleid tot nieuwe beleidsdocumenten, tot publicaties daarvan op onze website en aangepaste werkwijzes.

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

De belangrijkste operationele risico's betreffen de zorgvuldigheid van de toewijzing van woningen en de uitstroom van de middelen.

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. WUTA heeft geen klokkenluiderscode vastgesteld omdat het bestuur dat niet opportuun acht voor een organisatie van de omvang van WUTA. Dat is in overeenstemming met de wet, waarbij de ondergrens bij 50 werknemers is gelegd.
- De toewijzing van woningen gebeurt volgens de regelgeving, waarbij voor de goede matching van vraag en aanbod gebruik wordt gemaakt van Woningnet, een gezamenlijk systeem van corporaties in de regio Utrecht.

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 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 2020 hebben de bestuursleden gezamenlijk 12.5 PE-punten behaald. Volgens de regelgeving dienen in drie kalenderjaren door het bestuur 108 PE-punten te worden behaald.

Jaar	Werkelijk behaald	Gecumuleerd 3 jaars
2017	58	
2018	53	
2019	36	137
2020	12.5	101.5

Ten gevolge van de bestuurswisselingen (2 vertrekkende leden) in 2020 is er een beperkt aantal punten gehaald. Hierdoor is de gestelde norm van 108 punten per 3 jaar niet gerealiseerd.

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 per eind 2020 op marktwaarde gewaardeerd door middel van 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 31-12-2020 van het sociaal vastgoed in exploitatie is vastgesteld in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2020 zoals bedoeld in Bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Wuta past voor de waardering de in het handboek opgenomen basisversie toe. Samengevat leiden de hiervoor benoemde waarderingen tot de volgende opstelling:

(waarden in hele euro's)	31-12-2020 marktwaarde	31-12-2019 marktwaarde
Sociaal vastgoed	32.374.959	30.776.108
Commercieel vastgoed	175.000	175.000
Totaal	32.549.959	30.951.108

De marktwaarde voor het Sociaal vastgoed is bepaald met TMS 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 31-12-2020 vastgesteld op basis van een nieuwe taxatie.

Het jaar 2020 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019 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 stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 1,6 miljoen gestegen naar een waarde van € 32,4 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 5,2 %.

De geringe huurprijsstijging van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 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 31-12-2019 naar 31-12-2020 laat zich als volgt verklaren:

(waarden x € 1.000,-'s)	
Waarde per 31-12-2019	30.776
1. Handboek 2020	396
2. Wijziging WOZ waarde	1.032
3. Wijziging Mutatiegraad	-203
4. Overige wijzigingen	374
Waarde per 31-12-2020	32.375

Toelichting op de mutaties in de marktwaarde:

1. De actualisering van het handboek naar 2020 en de aanpassing van de waarde peildatum naar 31-12-2020 heeft een positief effect op de marktwaarde van € 396.000.
2. De wijziging van de WOZ waarde per 1 januari 2019 t.o.v. de WOZ waarde per 1 januari 2018 heeft een positieve invloed op de marktwaarde van € 1.032.000.
3. Door een daling van de mutatiekans wordt de marktwaarde € 203.000 negatief beïnvloed.
4. Hiervoor zijn de belangrijkste verschillen beschreven. Daarnaast ontstaan verschillen in de waardering door andere wijzigingen van bijvoorbeeld de contracthuur en markthuur.

Omzet 2020

De omzet in 2020 bedroeg € 1.250.372 en bestond uit huuropbrengsten en door huurders aan Wuta vergoede servicelasten.

Resultaat 2020

Het resultaat bedraagt (vóór vpb) over 2020 € 2.010.837 (2019: € 1.256.618). De stijging is met name veroorzaakt door de stijging van de niet gerealiseerde waardeverhogingen van het sociaal vastgoed in exploitatie in 2020 (€ 1.598.851) ten opzichte van 2019 (€ 908.278) en een daling van de onderhoudslasten met € 126.173.

Vermogenspositie

Van het resultaat na belasting in 2020 is € 1.598.851 aan ongerealiseerde herwaardering toegevoegd aan de herwaarderingsreserve die daarmee stijgt van € 22.856.577 per 31-12-2019 naar € 24.455.428 per 31-12-2020. Het eigen vermogen bedraagt per 31-12-2020 € 30.058.985 (2019: € 28.084.900).

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 € 20,8 miljoen. Dit impliceert dat circa 64% 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) markthuur 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 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 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).
- 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 € 20,8 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 en 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

(waarden x € 1.000,-)	2020	2019
Marktwaarde verhuurde staat sociaal vastgoed	32.375	30.776
Marktwaarde verhuurde staat commercieel vastgoed	175	175
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-130	-3.433
Betaalbaarheid (huren)	-14.763	-12.477
Kwaliteit (onderhoud)	-2.008	-2.435
Beheer (beheerkosten)	-3.936	-2.374
Subtotaal	-20.838	-20.719
Beleidswaarde sociaal vastgoed	11.537	10.057
Beleidswaarde commercieel vastgoed	175	175

Dit impliceert dat circa 64,0% (2019: 73,8%) 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 wooneenheden) 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:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur van Wuta als% van de max. redelijke huur	75%	75%
Instandhoudings- en onderhoudskosten per VHE	1.839	1.846
Beheerkosten per VHE	1.517	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 x € 1.000)	31-12-2020	31-12-2019
Vlottende activa	492	460
Kortlopende schulden	474	523
Current Ratio	1,0	0,9

De Current ratio per 31-12-2020 ligt op de grens van 1,0.

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) te delen door de rente-uitgaven. Een ICR groter dan 1,4 geldt als toereikend. De ICR in 2020 komt uit op 4,1 (2019: 0,4) waarmee wordt voldaan aan de minimale norm van het Aw en WSW van 1,4.

(waarden x 1.000 euro)	2020	2019
Operationele activiteiten	334	-77
Rente-uitgaven	109	126
Ontvangen rente	-1	0
Operationele activiteiten na correctie	443	49
Rente-uitgaven	108	126
Interest Coverage Ratio	4,1	0,4

Uit de begroting blijkt dat de ICR in de komende jaren 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 2020: 90,8% (2019: 89,2%). Een solvabiliteit van 15% 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.

Kasstromen

Voor een goede risicobeheersing is inzicht in de kasstromen belangrijk. Vooral de te verwachten kasstromen op korte en middellange termijn geven belangrijke informatie voor en over het te voeren financieel beleid van de organisatie. Deze informatie wordt verkregen door het opstellen van een kasstroomoverzicht. De kasstromen voor 2019 en 2020 laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen (waarden x € 1.000)	2020	2019
Stand Liquide middelen per 01/01	442	807
Kasstroom Operationele activiteiten	334	-77
Kasstroom uit (Des)Investeringsactiviteiten	-	-
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-294	-288
Stand Liquide middelen per 31/12	482	442

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 2021 vanaf 2021 ca. €70.000 per jaar aan vennootschapsbelasting verschuldigd.

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

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 doelstelling van Wuta is alle verhuurbare eenheden op energielabel B of hoger te hebben. Inmiddels is gemiddeld Label B gerealiseerd. Wij hebben verdere verduurzaming 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 2020 3,43% (2019: 3,43%).

De hoogte van de verhuurdersheffing 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 2020 kent een stijging ten opzichte van 2019 van ruim 5%.

- Wet- en Regelgeving - de nieuwe Woningwet heeft ook in 2020 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. Vanwege Corona heeft het kabinet besloten in 2021 de huren voor sociale huurwoningen niet te verhogen. Deze verzwaring zal wellicht gecompenseerd worden met een verlaging van de verhuurdersheffing.
- Het kabinet heeft besloten tot huurverlaging van sociale huurwoningen per 1-5-2021. Hieraan zijn voorwaarden verbonden met betrekking tot huishoudensgrootte en inkomen.
- 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 kostenstijgingen en de geringe stijging of zelfs 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

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 Woningstichting 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 heeft de volgende maatregelen getroffen;

- Alle contacten die niet noodzakelijk zijn, vermijden we.
- Het kantoor van Woningstichting Wuta was in eerste slechts zeer beperkt open, waarbij mensen met griepachtige en verkoudheidsklachten niet welkom waren. De meeste contacten verlopen digitaal of via telefoon. In december hebben wij na aanscherping van de maatregelen van de overheid besloten om het kantoor volledig te sluiten.
- Een beperkt aantal mensen werkte op kantoor voor cruciale processen (verhuur en reparatieverzoeken)

Onderhoud en nieuwbouw

- Onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten laten we zoveel mogelijk doorgaan, maar binnen de huidige RIVM-richtlijnen (nieuwbouw, buitenonderhoud, mutatieonderhoud in een lege woning). De gezondheid staat daarbij voorop.
- We voeren in de woning alleen nog spoedreparaties uit, zoals bijvoorbeeld gas- en waterlekkages en liftstoringen. 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 1,5 meter.

Verhuur

De verhuur ging door, maar voornamelijk digitaal en per telefoon. We kwamen zo weinig mogelijk samen met de (toekomstige) huurder in de woning.

Huurbetaling

Er hebben zich geen problemen voorgedaan met te late betaling als gevolg van de pandemie.

Informatie aan huurders

Onze huurders zijn geïnformeerd via onze website en via aanplakbiljetten op kantoor.

Steunmaatregel bedrijven kabinet

Wij vinden 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 Woningstichting 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 beoordelen we dan.

Toekomstige verwachtingen

We houden rekening met de mogelijkheid dat we wellicht nog een periode (tot er een vaccin werkzaam is) op bovenstaande wijze zullen moeten werken.

Dat betekent o.a. de basisprocessen lopen door, onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouw zoveel mogelijk verantwoord blijven uitvoeren.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

Wuta is in staat om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke m.b.t de toekomstige vermogensontwikkelingen. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting. Voor de verdere verduurzaming van het woningbezit zal waarschijnlijk externe financiering noodzakelijk zijn. Voor borging dient dan overeenstemming met WSW bereikt te worden.

Indicatieve bestedingsruimte

De minister heeft in juli 2020 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. In het rekenmodel is rekening gehouden met de normen die AW en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw, bij verbeteringen en bij huurmatiging. Deze modelmatige berekening leiden tot de volgende bedragen voor Wuta: € 1,43 miljoen voor nieuwbouw of € 1,16 miljoen voor verbeteringen of € 0,04 miljoen voor huurmatiging.

Wuta richt zich niet op nieuwbouw gegeven de rode contouren in de dorpskern Nigtevecht. Wel is een onderzoek voor verduurzaming van de woningen gestart. De financiering van de verduurzaming zal geschieden vanuit de huidige liquide middelen, door een beroep op subsidieregelingen, en 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

De verhuur 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 nieuwsbrieven.

Steunmaatregel 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 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.

In mei 2020 heeft er een evaluatie tussen het bestuur en de RvT plaats gevonden. Input hiervoor betrof de samenwerking de afgelopen 4 jaar en de hieruit volgende evaluatie tussen accountant en Wuta. Op basis hiervan is besloten de samenwerking voort te zetten voor het boekjaar 2021. Jaarlijks vindt een evaluatie plaats tussen Wuta en de accountant als ook tussen RvT en het bestuur ten aanzien van de samenwerking met de accountant. Hierbij zal per jaar besloten worden of de samenwerking wordt voortgezet.

II. Volkshuisvestingsverslag 2020

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 € 39.055 (2020) 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	GEM HUURPRIJS PER 31-12-2020
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 490,76
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 704,52
		1	seniorenwoning	3 kamers	€ 659,10
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 592,12
		1	HAT-woning	2 kamers	€ 590,91
3	1953	9	eengezinswoning	4 kamers	€ 549,29
	1996	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 609,32
4	1958	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 609,71
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 698,28
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 623,08
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 605,60
8	1968	5	eengezinswoning	4 kamers	€ 657,11
		19	eengezinswoning	5 kamers	€ 659,26
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 657,71
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 543,24
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 606,12
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 621,81
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 514,85
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 573,18
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 422,82
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 430,40
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 640,61
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 417,88
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 321,94
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 624,24
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 648,53
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 729,99

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 31-12-2020 is de huur gemiddeld 64,3% van de maximaal toelaatbare huur. De aanzienlijke daling wordt veroorzaakt doordat de maximaal redelijke huur voor alle woningen opgeteld gestegen is van ongeveer €140.000 per maand naar €160.000. Dit wordt in hoge mate veroorzaakt door de actualisatie van de energie-indices; die waren grotendeels verouderd sinds 2017 en telden in 2019 niet mee in de woningwaardering.

HUURKLASSEN in % van alle woningen

	Goedkoop <432,51	Betaalbaar 432,44 – 663,40	Duur 663,40 – 737,14	Vrije sector > 737,14
2011	12.7	76.8	7.7	3.3
2012	12.7	74.0	9.9	3.3
2013	10.1	70.9	15.6	3.4
2014	9.5	69.8	17.3	3.4
2015	10.7	65.6	23.7	-
2016	10.7	65.6	23.7	-
2017	10.1	66.7	23.2	-
2018	9.0	65.5	25.5	-
2019	9.6	66.1	24.3	-
2020	9.6	66.1	24.3	-

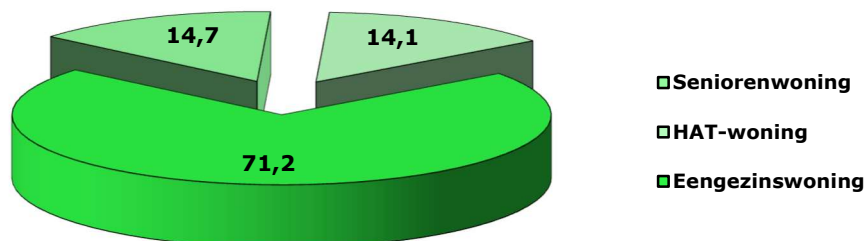
HUURKLASSEN per woningtype in procenten

	Goedkoop <432,51	Betaalbaar 432,44 – 663,40	Duur 663,40 – 737,14	Vrije sector > 737,14
HAT	68	32	-	-
Senioren	-	73	27	-
Eengezins	-	71	29	-

Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2020

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

Percentages type woningen



Kwaliteit

In 2017 is voor alle complexen een meerjaren onderhoudsplanning 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 (gemiddelde conditiescore is 2 op een 6-puntsschaal).

De geactualiseerde meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2021 t/m 2025. 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 2020 is nog geen aanvang gemaakt met een gestructureerde verbeter-aanpak van de verduurzaming: op basis van de geactualiseerde energie-index opnames van alle VHE-en wordt in 2021 een gerichte aanpak uitgewerkt.

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 in woningbezit

- 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)

Jaar	%
2011	6,0
2012	6,0
2013	5,6
2014	8,2
2015	4,7
2016	6,8
2017	8,2
2018	6,2
2019	5,6
2020	3,4

Woonruimteverdeling 2020

In 2020 kwamen 6 woningen voor toewijzing in aanmerking. Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal 2020	Aantal 2019
Nigtevecht	Nigtevecht	3	6
Regio Utrecht	Nigtevecht	1	1
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	2	3
Nog niet toegewezen			

De bestemming van de vertrekkende huurders was als volgt:

Van	Naar	Aantal 2020	Aantal 2019
Nigtevecht	Nigtevecht	0	3
Nigtevecht	Regio Utrecht	2	2
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	3	2
Nigtevecht	Onbekend	0	1
Overleden		1	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. 50% van de woningen die in 2020 leegkwamen, kon verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

Huurprijzenbeleid

In 2020 was het wederom mogelijk om voor de huurverhoging te differentiëren naar inkomen. Wuta heeft echter gekozen voor een inkomensonafhankelijke huurverhoging. De door de overheid toegestane verhoging voor 2020 is (gemiddeld) 2,6%. WUTA heeft gekozen voor een verhoging van 1,7%. WUTA heeft gekozen voor een gereduceerde huurverhoging vanwege de Corona crisis,

die ook onze huurders zal treffen. Genoemde huurverhoging van 1,7% geldt voor alle woningen tenzij dat zou leiden tot een verhoging van de netto huur tot boven de liberalisatiegrens van € 737,14 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 2020 heeft Wuta voor 115 woningen energie-indices (energielabels) laten opstellen. Voor de overige 62 woningen waren die in 2017 opgesteld als onderdeel van het oorspronkelijke verduurzamingsplan. Met dit overzicht heeft Wuta een goede basis om het beleid betreffende het terugdringen van het energieverbruik van de woningen en de CO₂-uitstoot te bepalen.

Energielabel	Energie Index	Aantal woningen
A+	Kleiner 0,80	0
A	0,80-1,20	48
B	1,21-1,40	69
C	1,41-1,80	53
D	1,81-2,10	5
E	2,11 en hoger	2
Totaal	177	177

De gemiddelde index voor alle woningen is 1,35. Wuta is gestart met het opstellen van een nieuw verduurzamingsplan inclusief de financiële haalbaarheid van het verduurzamen van de woningen met maatregelen zoals het plaatsen van zonnepanelen en isolatie.

4. Huurachterstanden

Het beperken en terugdringen van de huurachterstanden behoort tot de dagelijkse zorg. Hierbij worden 2 kengetallen onderscheiden: het bedrag aan huurachterstand en het bedrag aan uiteindelijk gebleken oninbare huur.

Uitgedrukt als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de huurschuld gemiddeld over het verslagjaar 0,82% (2019: 1.26%). De afname van de huurschuld in 2020 wordt met name verklaard door afboeking van een deel van de oninbaar geachte huurschuld die per 31-12-2020 € 6.704,- bedraagt (31-12-2019 € 5.383,-).

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 principe in handen van een deurwaarder gegeven. In 2020 heeft Wuta géén huisuitzettingen hoeven uitvoeren.

In onderstaande tabel is de gemiddelde huurschuld als percentage van de ontvangen huur grafisch weergegeven vanaf 2010.

Uitgedrukt als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren over het verslagjaar 0,55%. 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 één andere huurschuld toekomstige invordering onmogelijk is of wordt geacht.

Jaar	Huurschuld als percentage van jaarhuur
2011	0.76
2012	1.11
2013	1.46
2014	1.98
2015	2.64
2016	2.86
2017	2.49
2018	2.86
2019	1.29
2020	0.82

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

Het bestuur is betrokken 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).

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

De jaarstukken betreffende het jaar 2020 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. 8 juni 2021

was getekend
A.J. Bauer, voorzitter

was getekend
F. Jonkhart, penningmeester

III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2020

1. Inleiding

In het verslagjaar 2020 heeft Woningstichting Wuta een groot aantal veranderingen doorgevoerd, zoals in het vorige verslag al werd aangekondigd.

De RvT heeft, bij afloop van de termijnen van twee langzittende bestuurders, in 2020 besloten dat de RvB van Wuta uit twee personen zal bestaan. De heer Anthonie Bauer en de heer Frank Jonkhart vormen thans de voltallige RvB. Zij hebben zich al voorgesteld in de Nieuwsbrief en in de Sleutel2000, het huis-aan-huis blad van Nigtevecht. De RvT dankt de huidige bestuurders voor hun aanzienlijke inspanningen om de verslaglegging en governance systemen te verbeteren. Door hun inspanningen hebben alle betrokkenen een beter inzicht in het reilen en zeilen van de stichting, waardoor ook de kwaliteit van besluitvorming is verbeterd.

Per 1 januari 2020 is de heer Sandor Knol toegetreden als toezichthouder en lid van de RvT. Zijn profiel is financieel.

Voor het jaar 2021 wil de RvT de ingezette veranderingen verder doorvoeren. Het is onze bedoeling om in 2021 vergaande stappen te zetten bij beantwoording van de vraag of de Wuta zelfstandig kan blijven bestaan. Bij het antwoord op die vraag, spelen onze huurders een grote rol. Wij stimuleren daarom van harte dat onze huurders hun stem laten horen.

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 RvT heeft haar visie op het toezicht vastgelegd in een toezichtsagenda. Daarbij is voor het operationele proces overwogen dat bijzondere aandacht zal uitgaan naar de onderwerpen van langetermijn vastgoedbeheer en werkgeversrol. Voor de meer strategische onderwerpen, heeft de RvT overwogen dat bewonersparticipatie en de zelfstandigheidsvraag in al haar aspecten bijzondere aandacht zullen vragen. Deze agenda en aandachtspunten zijn besproken met het bestuur.

Governance

In 2020 is het verbeterplan ingediend bij de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), die dat verbeterplan heeft goedgekeurd. Onderdeel van het verbeterplan was een verbetering van de governance bij de Wuta. De RvT heeft in 2020 de reacties van Aw en WSW op onder andere het verbeterplan ontvangen en besproken met het bestuur. Inmiddels heeft in 2020 de Wuta haar governance verbeterd, aan de hand van de nieuwe governancecode voor woningcorporaties (Governancecode 2020 van Aedes). In 2021 zal op dit punt een evaluatie plaatsvinden met onder andere de Aw.

In lijn met de governancecode woningcorporaties 2020 en in het kader van de interventie van de Aw, heeft de RvT in 2020 een begeleide zelfevaluatie uitgevoerd, onder leiding van het bureau GovernanceQ. Naar aanleiding van deze zelfevaluatie, zullen enkele aanpassingen in de toepassing van het toezicht worden doorgevoerd, onder andere in vastlegging van de toezichtsagenda en de prioriteiten van de RvT.

Voor raden van toezicht van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, 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 2020 heeft dit zich niet voorgedaan.

3. Verslag toezichthoudende rol

De RvT is meermaals bijeengekomen in 2020, zowel afzonderlijk als gezamenlijk met RvB.

De strategie van de Wuta is gericht op de beheer fase waarin Wuta zich bevindt. In 2020 heeft de RvB nader onderzocht of de verduurzaming kon worden uitgevoerd en dat onderzoek zal in 2021 worden vervolgd. De RvT heeft in 2020 geen besluiten genomen over het verduurzamingsproject.

De volkshuisvestelijke prestaties waren in 2020, vanwege beperkte mogelijkheden in Nigtevecht, in lijn met de verwachting.

Wat betreft toezicht en risicomanagement heeft de RvT in 2020 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 penningmeester 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 beheer fase, is het toezicht op dit vlak beperkt. Wel is in overleg met de RvB een nader onderzoek verricht naar de stand van de energielabels van het woningbestand, waarvan de uitkomst was dat gemiddeld gezien de woningen energielabel B hebben.

De RvT was opdrachtgever voor de accountant in het kader van de jaarrekening 2020.

4. Werkgeversrol

De RvT heeft in 2019 de werkgeversrol ingevuld door een start te maken met de beoordelingscyclus op basis van een beoordelingsformat. In 2020 is deze cyclus doorgezet. Binnen haar werkgeversrol is de RvT in 2020 tot de conclusie gekomen dat de aflopende termijnen van twee bestuurders niet zal worden verlengd.

Voorts heeft de RvT in 2020 gezocht naar opvolging in het bestuur. De RvT heeft daarbij een tweetal overwegingen genomen. In de eerste plaats heeft de RvT overwogen dat het bestuur uit twee personen kan bestaan; het was niet nodig om te voorzien in opvolging voor de beide aflopende termijnen. Daarnaast heeft de RvT overwogen dat de per 1 januari 2020 benoemde bestuurder, de heer Anthonie Bauer, geschikt zal zijn om de rol van voorzitter op zich te nemen. Aldus heeft de RvT gezocht naar een nieuwe bestuurder met profiel "financieel". Het bleek dat de heer Frank Jonkhart bereid en beschikbaar was om in deze functie te worden benoemd. De heer Jonkhart is benoemd nadat een positieve zienswijze van de minister voor Milieu en Wonen is ontvangen over diens geschiktheid. De RvT is verheugd dat zowel bestuur als RvT thans voltallig zijn.

De RvT heeft in 2020 een transitieplan opgesteld om de wijzigingen in de bestuursamenstelling vorm te kunnen geven. Dit transitieplan is besproken met het bestuur.

Het beloningskader van RvB is in lijn met bestaande praktijk bij Wuta, en valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens. De RvT heeft, na overleg met het bestuur en na verkregen adviezen van derden, in 2020 besloten om de bestuurders op basis van een opdrachtvereenkomst werkzaam te doen zijn.

De RvT heeft tevens het functioneren van het bestuur geëvalueerd. Naast de vervanging van bestuurders, is daarbij gebleken dat het bestuur in de nieuwe samenstelling goed samenwerkt. De bestuurders hebben een onderlinge taakverdeling afgestemd, die de RvT heeft goedgekeurd. Bij de evaluatie van het functioneren van het bestuur heeft de RvT aandacht gegeven aan het verbeterplan en de implementatie daarvan, evenals de huurdersinspraak.

5. Klankbordfunctie

In een gezamenlijke strategiesessie, heeft de RvT zich aangeboden als klankbord. Voor het overige geeft de RvT invulling aan de klankbordfunctie op basis van behoefte. Regelmatig is breed overleg gevoerd tussen RvT en RvB over de uitdagingen van de Wuta. Daarbij kwamen telkens relevante aspecten aan de orde, zoals bewonersparticipatie, verduurzamingsoperatie en zelfstandigheid.

6. Samenstelling & functioneren

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

De RvT streeft naar een gebalanceerde samenstelling van zowel de RvB 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. Conform de statuten hebben de huurders het recht een commissaris voor te dragen. En inmiddels is een eerste start gemaakt met bewonersparticipatie. De RvT spreekt de hoop uit dat een of meerdere bewoner(s) zich zal/zullen melden om in de RvT plaats te nemen.

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 het Wuta en haar RvB. Gezien de beperkte omvang van Wuta heeft RvT geen verdere onderverdeling naar kerncommissies. Alle toezichtgebieden worden door de RvT afgedekt.

In 2020 heeft de Wuta (RvT en bestuur) aandacht gegeven aan Permanente Educatie. Bureau StadeAdvies heeft voor de voltallige RvT en RvB een cursus opgezet, specifiek gericht op de situatie van Wuta. Daarbij is in 2020 bewonersparticipatie als speerpunt genomen. Middels deze cursus hebben de 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 2020). De heer Barth behaalde 5 PE-punten, en had nog surplus van 2019. Mevrouw Verweij behaalde 6 PE-punten, en had nog surplus van 2019. De heer Knol behaalde 9 punten, en had als aankomend toezichthouder ook in 2019 al punten gehaald die als surplus kunnen worden beschouwd.

De toezichthouders zijn alle lid van de VTW. Mevrouw W. Verweij en de heer S. Knol hebben deelgenomen aan bijeenkomsten van de VTW.

De samenstelling van de RvT in 2020 was als volgt:

Naam	Functie	Woonplaats	Deskundigheid	In functie sinds	Aftredend
De heer J.P. Barth	Voorzitter	Nigtevecht	Juridisch / volkshuisvesting	1-1-2019	31-12-2022
Mevr. D. W. Verweij-Hoogendoorn	Vice-voorzitter	Weesp	Maatschappelijk / bedrijfskundig	1-1-2019	31-12-2022
De heer S. Knol	Lid	Nigtevecht	Financieel	1-1-2020	31-12-2023

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 2020 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 2020 integer en onafhankelijk te zijn geweest.

8. Bezoldiging

De RvT heeft in 2020 besloten om voor RvB de bezoldiging 2020 vast te stellen conform het bestaande beleid van de Wuta. De WNT is van toepassing op de bezoldiging en de bezoldiging valt

binnen die kaders. De bezoldiging van de RvB is opgenomen in de jaarrekening.

De RvT heeft in 2020 besloten dat zij geen inflatiecorrectie toepast op haar eigen bezoldiging voor 2020. Een specificatie van de bezoldiging per lid van de RvT is opgenomen in de jaarrekening.

9. Bijeenkomsten- en Vergaderschema 2020

De RvT is in 2020 10x bijeengekomen waarbij ook de RvB aanwezig was. Eén van deze bijeenkomsten was de cursus inzake bewonersparticipatie, waar zowel RvT als bestuur aanwezig waren. Voorts is de RvT afzonderlijk 5x bijeengekomen voor (informeel) overleg. De aanwezigheid van de RvT leden was als volgt:

Naam	RvB/RvT vergaderingen	RvT vergaderingen
De heer J.P. Barth	10/10	5/5
Mevrouw D. W. Verweij-Hoogendoorn	10/10	5/5
De heer S. Knol	9/10	5/5

In de vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarrekening en jaarverslag 2019
- Accountants rapport van de externe accountant
- Begroting 2021
- Opzetten van huurdervertegenwoordiging / huurdersparticipatie
- Interventie brieven Aw en voortgang van verbeterplan
- Mededelingen van het bestuur
- Opvolging / herbenoeming RvB leden
- Plan duurzaamheid

Daarnaast is de RvT 5 maal bijeengekomen zonder aanwezigheid van de RvB. In deze vergaderingen heeft onder andere de zelfevaluatie en beoordeling van de RvB plaatsgevonden, en is de invulling en voordracht van nieuwe RvB leden besproken.

Nigtevecht, d.d. 8 juni 2021

J.P. Barth, voorzitter

D.W. Verweij-Hoogendoorn, lid

S. Knol, lid

IV. Overzicht kengetallen

2020	2019	2018	2017	2016
------	------	------	------	------

Vermogenspositie
Financiële kengetallen

Current Ratio		1,0	0,9	1,1	1,7	1,7
Solvabiliteit EV/TV	%	90,8	89,2	87,0	85,2	84,4
Solvabiliteit beleidswaarde	%	75,4	68,9	40,9		
Bet.rente tov VV per 1-1	%	3,4	3,6	3,4	3,4	3,5
Interest coverage ratio		4,1	0,4	2,7	3,5	3,4
Loan to value	%	8,8	10,2	11,5	13,2	15,5
Loan to value op beleidswaarde	%	24,6	31,1	60,8		
Dekkingsratio	%	10,9	13,4	14,6		
Onderpandsratio	%	11,0	13,5	14,7		

Onderhoud

Dagelijks+ Mutatieonderhoud	x € 1.000	112	146	194	92	162
Planmatig onderhoud	x € 1.000	85	178	69	58	115

Bedrijfskosten

Heffingen Aw en verhuurdersheffing	x € 1.000	170	162	158	182	159
Kosten Bestuur en RVT	x € 1.000	45	41	43	45	39

Belastingen en verzekeringen

Kosten verzekeringen	x € 1.000	10	11	10	8	7
Kosten belastingen	x € 1.000	44	50	50	53	53
WOZ waarde	x € 1.000	42.226	40.388	37.343	35.516	34.549

Indeling woningbezit

Vooroorlogs	aantal	0	0	0	0	0
1945-1968	aantal	39	39	39	39	39
1968-1975	aantal	30	30	30	30	30
1975-1992	aantal	73	73	73	73	73
1992- 2004	aantal	35	35	35	35	35
Totaal		177	177	177	177	177

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

Verkocht

Verkocht bestand bezit	aantal	0	0	0	0	2
------------------------	--------	---	---	---	---	---

Verhuur

Huurachterstand	%	0,79	1,26	2,86	2,49	2,86
Huurderving i.v.m. leegstand	%	0,08	0,24	0,65	0,83	1,48
Aantal verhuringen	aantal	6	10	11	15	14
Uitzettingen	aantal	0	1	0	1	1
Gemiddelde huurverhoging	%	1,70	1,00	1,40	1,00	1,00
Gem. huur tov max. redelijk	%	64,3	72,2	71,5	71,6	64,2
Mutatiegraad	%	3,4	5,7	6,2	7,3	5,1

V. Jaarrekening 2020

1. Balans per 31-12-2020

(Na resultaatbestemming, alle bedragen x € 1)

ACTIVA	31-12-2020	31-12-2019
<u>VASTE ACTIVA</u>		
<u>(1) Materiële vaste activa</u>		
(1.1) Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	77.309	81.917
	77.309	81.917
<u>(2) Vastgoedbeleggingen</u>		
(2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB	32.374.959	30.776.109
(2.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	175.000	175.000
(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
	32.549.959	30.951.109
<u>(3) Financiële vaste activa</u>		
(3.1) Latente belastingvorderingen	0	0
	0	0
<i>subtotaal Vaste activa</i>	32.627.268	31.033.026
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
<u>(4) Vorderingen</u>		
(4.1) Huurdebiteuren	3.554	10.185
(4.2) Belastingen en premies sv	0	2.325
(4.3) Overlopende activa	6.037	5.903
	9.591	18.413
<u>(5) Liquide middelen</u>		
	482.201	441.932
<i>subtotaal Vlottende activa</i>	491.792	460.345
TOTAAL	33.119.060	31.493.371

PASSIVA

	31-12-2020	31-12-2019
(6.1) Overige reserves	5.603.557	5.228.323
(6.2) Herwaarderingsreserve	24.455.428	22.856.577
<i>subtotaal Eigen vermogen</i>	30.058.985	28.084.900
<u>(7) Voorzieningen</u>		
(7.1) Latente belastingschulden	0	0
	0	0
<u>VREEMD VERMOGEN</u>		
<u>(8) Langlopende schulden</u>		
(8.1) Leningen kredietinstellingen	2.586.528	2.885.516
	2.586.528	2.885.516
<u>(9) Kortlopende schulden</u>		
(9.1) Schulden aan kredietinstellingen	298.988	293.512
(9.2) Schulden aan leveranciers	67.716	107.078
(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen	12.418	23.982
(9.4) Overlopende passiva	94.425	98.383
	473.547	522.955
<i>subtotaal Vreemd vermogen</i>	3.060.075	3.408.471
TOTAAL	33.119.060	31.493.371

2.

Winst- en verliesrekening over 2020

(alle bedragen x € 1)

	Resultaat 2020	Resultaat 2019
(9.1) Huuropbrengsten	1.243.429	1.230.801
(9.2) Opbrengsten servicecontracten	6.943	6.932
(9.3) Lasten servicecontracten	-9.896	-5.913
(9.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-211.302	-163.752
(9.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-224.238	-350.411
(9.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-231.464	-222.761
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	573.472	494.896
(10.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
(10.2) Toegerekende organisatiekosten	0	0
(10.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
(11.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(11.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.598.851	908.278
(11.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.598.851	908.278
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	0	0
(13.2) Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
(14.1) Overige organisatiekosten	-57.565	-26.150
(14.2) Leefbaarheid	-988	0
(15.1) Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
(15.2) Opbrengst van vorderingen vaste activa en effecten	0	0
(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	988	
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-103.921	-120.407
Saldo financiële baten en lasten	-102.933	-120.407
Bedrijfsresultaat voor belastingen	2.010.837	1.256.617
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	36.752	109.623
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	1.974.085	1.146.994

Kasstroomoverzicht 2020 volgens de directe methode
 (alle bedragen x € 1)

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
	2020	2019
Ontvangsten		
Huren	1.246.575	1.237.773
Zelfstandige huurwoningen	1.224.289	1.215.937
Maatschappelijk onroerend goed	22.286	21.836
Vergoedingen	6.943	6.932
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	988	12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.254.506	1.244.717
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-32.775	-34.951
Lonen en salarissen	-26.248	-24.854
Sociale lasten	-2.453	-6.551
Pensioenlasten	-4.074	-3.546
Onderhoudsuitgaven	-261.417	-256.618
Overige bedrijfsuitgaven	-284.942	-265.100
Rente-uitgaven	-109.117	-125.534
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-1.449	-1.588
Verhuurderheffing	-168.684	-160.668
Leefbaarheid	-988	0
Lasten servicekosten	-9.896	-3.862
Vennootschapsbelasting	-49.846	-473.245
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-919.114	-1.321.566
Kasstroom uit operationele activiteiten	335.392	-76.849
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	0	0
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	-1.611	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.611	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.611	0
Financieringsactiviteiten ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-293.512	-288.278
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-293.512	-288.278
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	40.269	-365.127
Liquide middelen per 1 januari	441.932	807.059
Liquide middelen per 31 december	482.201	441.932
Mutatie geldmiddelen	40.269	-365.127

3.

Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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.

COVID-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Een groot deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij

over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren. De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twifelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Stelselwijziging

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Wuta in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Wuta verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog deels als onderhoudslasten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

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 waardebevestiging 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 waarden 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 getaxeed. Het betreft hier het bedrijfs-onroerend goed.

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 Wuta 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 waarderen 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 waarderen marktwaarde 2020').

Wuta hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de 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 huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de

inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; 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 contract-huur, 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:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie						
Marktwaaarde 2019	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Marktwaaarde 2020	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonstijging						
Marktwaaarde 2019	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktwaaarde 2020	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging						
Marktwaaarde 2019	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktwaaarde 2020	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurstijging boven prijsinflatie						
Zelfstandige woningen onder liberalisatiegrens						
Marktwaaarde 2019	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Marktwaaarde 2020		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%
Leegwaarde stijging provincie Utrecht						
	2019	2020	2021	2022 e.v.		
Marktwaaarde 2019	5,45%	2,00%	2,00%	2,00%		
Marktwaaarde 2020	6,80%	7,40%	4,70%	2,00%		
		2020		2019		
		Min.	Max	Min.	Max	
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren						
EGW		€ 1.254	€ 1.928	€ 1.155	€ 1.825	
MGW		€ 1.091	€ 1.761	€ 1.023	€ 1.622	
Instandhoudingsonderhoud uitponden						
EGW		€ 526	€ 971	€ 458	€ 884	
MGW		€ 434	€ 772	€ 370	€ 694	
Mutatieonderhoud						
EGW		€ 0		€ 0		
MGW		€ 0		€ 0		
Beheerkosten						
EGW		€ 458		€ 447		
MGW		€ 450		€ 439		
Huurderving van de huursom		1,0%		1,0%		

Wuta heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Voor het BOG vastgoed wordt de full-versie toegepast waarbij gebruik is gemaakt van vrijheidsgraden op de parameters van het handboek. Hierdoor is rekening gehouden 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 2020 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 9,0% 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 begin 2022, 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 woongelegenheden) 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 (2019 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 € 1.839 per woning (2019 € 1.846).
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 € 1.517 per woning (2019 € 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 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 herstructurerings- 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 huurderving 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 derving 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.

Lonen en salarissen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Wuta past de CAO Woondiensten toe. Kosten voor jubilea worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening op het moment dat deze zich voordoen.

Pensioenlasten

De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

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-afrekbare 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
2020

 Boekjaar
2019

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	163.640
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-81.723</u>	<u>-75.449</u>
Boekwaarde begin boekjaar	81.917	88.191
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	1.666	
Afschrijvingen	<u>-6.274</u>	<u>-6.274</u>
Saldo mutaties	-4.608	-6.274
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	165.306	163.640
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-87.997</u>	<u>-81.723</u>
Boekwaarde einde boekjaar	77.309	81.917

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 investering betreft het vervangen van de cv-ketel.

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2020 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 56.000 (2019 € 53.000) en de verzekerde waarde was € 72.900 (2019: € 71.300).

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>

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
(2) Vastgoedbeleggingen		
<i>(2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB</i>		
Saldo begin boekjaar	30.776.108	29.857.830
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	0	0
Herrubricering	0	0
Waardeveranderingen	1.598.851	918.278
Saldo mutaties	<u>1.598.851</u>	<u>918.278</u>
Saldo einde boekjaar:	<u>32.374.959</u>	<u>30.776.108</u>
Marktwaaarde 31-12-2019	30.776.108	
Handboek 2020	395.697	
Wijziging WOZ waarde	1.031.747	
Wijziging Mutatiekans	-202.792	
Overige	374.199	
Marktwaaarde 31-12-2020	<u>32.374.959</u>	

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

Er heeft geen her-rubricering plaats gevonden.

Het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde is als volgt:

Marktwaaarde (DAEB)	32.374.959	30.776.108
Stap 1 - Beschikbaarheid	-129.923	-3.432.777
Stap 2 - Betaalbaarheid (huur)	-14.763.161	-12.477.237
Stap 3 - Kwaliteit	-2.008.201	-2.434.888
Stap 4 - Beheer	-3.936.441	-2.374.137
Beleidswaarde (DAEB)	<u>11.537.233</u>	<u>10.057.069</u>

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2020 voor het sociaal vastgoed in exploitatie € 41.947.000 (2019 € 40.100.000) en de verzekerde waarde was € 17.046.200 (2019 € 16.670.000).

(2.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB

Saldo begin boekjaar	175.000	185.000
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	0	0
Herrubricering	0	0
Waardeveranderingen	0	-10.000
Saldo mutaties	<u>0</u>	<u>-10.000</u>
Saldo einde boekjaar:	<u>175.000</u>	<u>175.000</u>

Boekjaar
2020

 Boekjaar
2019

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 2020 voor de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 223.000 (2019 € 235.000), de verzekerde waarde was € 255.100 (2019 € 249.500).

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 24.455.428. Deze heeft voor € 24.435.300 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	175.000
Stap 1 - Beschikbaarheid		
Stap 2a - Betaalbaarheid (huur)		
Stap 2b - Betaalbaarheid (verhuurderheffing)		
Stap 3 - Kwaliteit		
Stap 4 - Beheer		
Beleidswaarde (Niet-DAEB)	<u>175.000</u>	<u>175.000</u>

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 2020	Boekjaar 2019
<u>(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie</u>		
Saldo begin boekjaar	0	0
Investerings	0	0
Afgeboekt	0	0
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

Ultimo 2020 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

(3) Financiële vaste activa

(3.1) Latente belastingvorderingen

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutatie		
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen is op 31 december 2020 nihil (2019 nominaal € 0). Hiervoor is geen latentie gevormd. Ditzelfde geldt voor de roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie. Hier bedraagt het verschil nominaal € 9.986 (2019: € 12.796).

(4) Vorderingen

(4.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	10.259	15.568
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>-6.705</u>	<u>-5.383</u>
Saldo einde boekjaar	<u>3.554</u>	<u>10.185</u>

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

De huurachterstanden zijn in 2020 afgenomen ten opzichte van 2019. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 0,79% van de bruto jaarhuur, eind 2019 was dit 1,26%. Een voorziening is gevormd voor het mogelijk oninbaar deel van de vordering op huurdebiteuren.

Boekjaar
2020

 Boekjaar
2019

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

Aantal maanden	2020			2019		
	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	2	701	6,8%	1	454	2,9%
1 tot 2 maanden	0	0	0,0%	1	1.001	6,4%
2 tot 3 maanden	1	1.815	17,7%	0	0	0,0%
3 tot 4 maanden	0	0	0,0%	1	2.599	16,7%
4 tot 5 maanden	2	4.791	46,7%	3	7.683	49,4%
5 tot 6 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
meer dan 6 maanden	1	2.037	19,9%	1	2.916	18,7%
onbestemd		915	8,9%		915	5,9%
	<u>6</u>	<u>10.259</u>	<u>100,0%</u>	<u>7</u>	<u>15.568</u>	<u>100,0%</u>

(4.2) Belastingen en premies sv

Af te dragen loonheffing		-756
Af te dragen pensioenpremies		0
Te vorderen premies sv		3.081
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>2.325</u>

(4.3) Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	6.037	5.903
Te ontvangen rente		
Overige overlopende activa		
Saldo einde boekjaar	<u>6.037</u>	<u>5.903</u>

(5) Liquide middelen
(5) Liquide middelen

Kas	0	131
ING	257.049	128.649
ING spaarrekening	<u>225.152</u>	<u>313.152</u>
Saldo einde boekjaar	<u>482.201</u>	<u>441.932</u>

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

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
--	------------------	------------------

Passiva

(6) Eigen vermogen

(6.1) Overige reserves

Saldo begin boekjaar	5.228.323	4.989.606
Resultaat boekjaar	375.234	238.717
Waardeveranderingen	0	0
Saldo einde boekjaar	5.603.557	5.228.323

(6.2) Herwaarderingsreserve

Saldo begin boekjaar	22.856.577	21.948.299
Resultaat verkoop	0	0
Mutatie door herwaardering	1.598.851	908.278
Saldo einde boekjaar	24.455.428	22.856.577

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:

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 1.974.085 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde jaarresultaat over het boekjaar 2020 ad € 375.234 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 1.598.851 (bestaande uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Overige reserves	5.603.557	5.228.323
Herwaarderingsreserve	24.455.428	22.856.577
Totaal eigen vermogen	30.058.985	28.084.900
Beleidswaarde	-11.712.233	-10.232.069
Verschil marktwaarde - beleidswaarde	18.346.752	17.852.831
Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen	18.346.752	17.852.831
Deel van het vermogen zonder volkshuisvestelijke bestemming	11.712.233	10.232.069
Totaal eigen vermogen	30.058.985	28.084.900

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
--	------------------	------------------

(7) Voorziening latente belastingschulden

(7.1) Voorziening latente belastingschulden

Saldo begin boekjaar	-	77.075
Mutatie latentie		-77.075
Saldo einde boekjaar	<u>-</u>	<u>-</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 2020 bedraagt de nog in aanmerking op te nemen opwaardering € 863.609 (2019: € 55.962).

(8) Langlopende schulden

(8.1) Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	2.885.516	3.179.028
Overboeking naar kortlopende schulden	-298.988	-293.512
Nieuwe leningen	0	0
Saldo einde boekjaar	<u>2.586.528</u>	<u>2.885.516</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 2020 3,43%; in 2019 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 € 1,309 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 2020 € 3.557.000 (per 31 december 2019 € 4.140.400).

Het saldo leningen kredietinstellingen ad € 2.885.516 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

(9) Kortlopende schulden

(9.1) Schulden aan kredietinstellingen

Beginsaldo	293.512	288.278
Aflossing boekjaar	-293.512	-288.278
Overboeking van langlopende schulden	298.988	293.512
Saldo einde boekjaar	<u>298.988</u>	<u>293.512</u>

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen.

	<u>Boekjaar 2020</u>	<u>Boekjaar 2019</u>
<i><u>(9.2) Schulden aan leveranciers</u></i>		
Diverse crediteuren	67.716	107.078
Saldo einde boekjaar	<u>67.716</u>	<u>107.078</u>
<i><u>(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen</u></i>		
BTW	1.165	
Loonheffing	742	
Sociale lasten	24	
Pensioenpremies		401
Vennootschapsbelasting	<u>10.487</u>	<u>23.581</u>
Saldo einde boekjaar	<u>12.418</u>	<u>23.982</u>
<i><u>(9.4) Overlopende passiva</u></i>		
Niet vervallen rente geldleningen	60.181	65.377
Vooruitontvangen huur	6.422	9.907
Te betalen accountantskosten	22.000	22.000
Waterschapslasten 2020	5.800	
Overige schulden op korte termijn	<u>22</u>	<u>1.099</u>
Saldo einde boekjaar	<u>94.425</u>	<u>98.383</u>

Niet uit de balans blijvende 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 2020 is aangegane obligoverplichting € 111.092 (2019: € 122.393). 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 woonegelegenheden bedragen.

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 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:

- 2021: € 13.000
- 2022: € 13.000
- 2023: € 13.000
- 2024: € 13.000
- 2025: € 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
2020

 Boekjaar
2019

Toelichting op de posten uit de winst- en verliesrekening
(10) Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
(10.1) Huuropbrengsten
Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen	1.229.096	1.212.059
Onroerende goederen niet zijnde woningen	22.286	21.836
Subtotaal	<u>1.251.382</u>	<u>1.233.895</u>

Af: Huurderving

Wegens leegstand	997	5.026
Wegens oninbaarheid	6.956	-1.932
Subtotaal	<u>7.953</u>	<u>3.094</u>

Totaal	<u>1.243.429</u>	<u>1.230.801</u>
--------	------------------	------------------

Op basis van het huurbeleid was de huurverhoging per 1 juli 2020 1,7% (2019: 1,0%). 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	1.229.096	1.212.059
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	22.286	21.836
Totaal	<u>1.251.382</u>	<u>1.233.895</u>

De huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

Gemeente Stichtse Vecht:

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.229.096	1.212.059
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	22.286	21.836
Totaal	<u>1.251.382</u>	<u>1.233.895</u>

(10.2) Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	6.943	6.932
Totaal	<u>6.943</u>	<u>6.932</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	9.896	5.913
Totaal	<u>9.896</u>	<u>5.913</u>

Boekjaar
2020

 Boekjaar
2019

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	34.782	33.065
Overige personeelskosten	28.404	36.419
Kosten bestuur	43.123	38.446
Huisvestingskosten	8.391	4.321
Kantoorkosten	32.987	24.945
Advieskosten	20.668	22.793
Energiecertificaten	38.472	
Toegerekende organisatiekosten (afschr. tdv expl.)	6.274	6.274
Opbredingen verhuur- en beheeractiviteiten	-1.800	-2.511
Totaal	<u>211.301</u>	<u>163.752</u>

(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	84.885	178.412
Klachten- en mutatieonderhoud	112.266	145.316
Toegerekende organisatiekosten	27.526	26.907
Ontvangen vergoedingen	-439	-224
Totaal	<u>224.238</u>	<u>350.411</u>

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	222.456	350.411
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie Niet DAEB	1.782	0
Totaal	<u>224.238</u>	<u>350.411</u>

(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	168.684	160.668
Heffing saneringssteun	0	0
Heffing Autoriteit wonen	1.127	1.276
Heffing verhuurdersbijdrage Huurcommissie	321	312
Belastingen	43.875	49.707
Verzekeringen	9.825	9.029
Contributie Aedes	1.832	1.769
Totaal	<u>225.664</u>	<u>222.761</u>

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
(11) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst bestaand bezit	0	0
Af: Boekwaarde bestaand bezit	0	0
Af: Direct toerekenbare kosten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. In 2020 zijn er evenals in 2019 geen woningen verkocht vanuit het bestaande bezit.

(12) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</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 2020 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

(12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	1.598.851	908.278
Totaal	<u>1.598.851</u>	<u>908.278</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	2.752	2.913
Kosten externe controle	39.620	14.891
Kosten fiscale adviezen	15.193	8.346
Totaal	<u>57.565</u>	<u>26.150</u>

Onder Kosten externe controle is een bedrag begrepen van € 39.620 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 2020	Boekjaar 2019
Onderzoek van de jaarrekening	39.620	14.891
Andere controleopdrachten		
subtotaal accountantskosten	<u>39.620</u>	<u>14.891</u>
Adviesdiensten op fiscaal terrein (BDO)	15.193	8.346
Totaal	<u>54.813</u>	<u>23.237</u>

Voor de controle van de jaarrekening 2020 is met Q-concepts Accountancy B.V. een bedrag overeengekomen van € 20.400 excl. btw en verschotten.

Specificatie van de accountantskosten:

Onderzoek van de jaarrekening afrek. 2018 afrekening		14.891
Onderzoek van de jaarrekening afrek. 2019	29.154	
Onderzoek van de jaarrekening afrek. 2020 voorschot	10.467	
Totaal	<u>39.620</u>	<u>14.891</u>

(14.2) Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	<u>988</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>988</u>	<u>0</u>

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	0	0
Overige organisatiekosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>6.274</u>	<u>6.274</u>

Specificatie en allocatie van personeelskosten

Lonen en salarissen	26.248	24.854
Af: Ontvangen ziekengeld	0	0
Sociale lasten	4.392	4.636
Pensioenlasten	<u>4.141</u>	<u>3.575</u>
Totaal	<u>34.782</u>	<u>33.065</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	34.782	33.065
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Overige organisatiekosten		
Totaal	<u>34.782</u>	<u>33.065</u>

Wuta heeft twee parttime medewerkers in dienst, 0,61 fte's (2019: 0,61 fte).

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

op de omvang van Woningstichting Wuta.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Wuta is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
<i>Specificatie en allocatie van overige personeelskosten</i>		
Administratieve ondersteuning Vecht en Omstreken	27.871	27.244
Technische ondersteuning Vecht en Omstreken	27.526	26.907
Opleidingen		9.097
Overige kosten	533	78
Totaal	<u>55.930</u>	<u>63.326</u>

De overige personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	28.404	36.419
Lasten onderhoudsactiviteiten	27.526	26.907
Totaal	<u>55.930</u>	<u>63.326</u>

(15) Financiële baten en lasten

(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rekening courant banken, spaarrekeningen	988	0
Totaal	<u>988</u>	<u>0</u>

(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kapitaalmarkt	109.117	119.237
Mutatie niet vervallen rente	-5.196	-5.126
Rente VPB		6.296
Totaal	<u>103.921</u>	<u>120.407</u>

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2020 3,43%; in 2019 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 gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Jaarresultaat voor belastingen conform jaarrekening	2.014.971	1.256.618
Bij:		
Waardeverandering materiële vaste activa		
Fiscaal lagere afschrijvingen MVA t.d.v.	2.808	2.809
Fiscale terugname afwaardering MVA	79.618	57.705
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Fiscaal lagere onderhoudskosten	9.836	0
Beperkt aftrekbare kosten (extracomptabel)	331	47
Boetes (extracomptabel)	0	200
Saneringssteun (extracomptabel)	0	0
subtotaal bij:	<u>92.593</u>	<u>60.761</u>
Af:		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	0	0
Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsruimte	0	0
Opbrengst verkopen	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.598.851	-908.278
Marktwaarde correctie leningen		-14.776
Fiscale afschrijvingen	0	0
subtotaal af:	<u>-1.598.851</u>	<u>-923.054</u>
Fiscale winst	508.713	394.325
Bij: Bijdrage saneringssteun	0	0
Belastbare winst	508.713	394.325
Af: Verliesverrekening	0	0
Belastbaar bedrag	508.713	394.325
De vennootschapsbelasting komt hiermee uit op:		
Directe belastingen	110.178	86.581
Correctie Vpb voorgaande jaren	-73.426	100.117
Mutatie latente vpb boekjaar	0	-77.075
	<u>36.752</u>	<u>109.623</u>

Per eind 2020 bedraagt het compensabel verlies € 0 (2019: € 0).

De effectieve belastingdruk voor 2020 bedraagt 25,2% (2019: 31,4%).

Gebeurtenissen na balansdatum

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen.

Deze huurbevriezing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden 2020 zijn bepaald.

Woningstichting Kockengen heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020.

De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevriezing én de Wet eenmalige huurverlaging, komt daarmee op EUR 32,1 miljoen. De beleidswaarde bedraagt dan EUR 11,0 miljoen.

Er is hierbij geen rekening gehouden met een eventuele compensatie voor de sector.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Gescheiden verantwoording DAEB – Niet DAEB
Resultatenrekening DAEB

	2020	2019
(9.1) Huuropbrengsten	1.221.143	1.208.965
(9.2) Opbrengsten servicecontracten	6.943	6.932
(9.3) Lasten servicecontracten	-9.896	-5.913
(9.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-207.499	-160.850
(9.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-222.456	-350.411
(9.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-227.298	-218.777
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	560.938	479.946
(10.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
(10.2) Toegerekende organisatiekosten	0	0
(10.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
(11.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(11.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.598.851	918.278
(11.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.598.851	918.278
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	0	0
(13.2) Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
(14.1) Overige organisatiekosten	-56.529	-25.687
(14.2) Leefbaarheid	-988	0
(15.1) Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
(15.2) Opbrengst van vorderingen vaste activa en effecten	0	0
(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	988	0
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-103.921	-120.407
Saldo financiële baten en lasten	-102.933	-120.407
Bedrijfsresultaat voor belastingen	1.999.339	1.252.130
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	36.752	109.623
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	1.962.587	1.142.507

Kasstroomoverzicht DAEB

	2020	2019
Ontvangsten		
Huren	1.224.289	1.215.937
Zelfstandige huurwoningen	1.224.289	1.215.937
Maatschappelijk onroerend goed	0	0
Vergoedingen	6.943	6.932
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	988	12
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	A	1.232.220
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.232.220	1.222.881
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-32.191	-34.332
Lonen en salarissen	-25.781	-24.414
Sociale lasten	-2.409	-6.435
Pensioenlasten	-4.001	-3.483
Onderhoudsuitgaven	-261.417	-256.618
Overige bedrijfsuitgaven	-279.867	-260.403
Rente-uitgaven	-109.117	-125.534
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-1.449	-1.588
Verhuurderheffing	-168.684	-160.668
Leefbaarheid	-988	0
Lasten servicekosten	-9.896	-3.862
Vennootschapsbelasting	-49.846	-473.245
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	B	-913.456
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-913.456	-1.316.249
Kasstroom uit operationele activiteiten	(A -/- B)	318.764
Kasstroom uit operationele activiteiten	318.764	-93.368
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	C	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	0	0
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	-1.611	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	D	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.611	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(C -/- D = E)	-1.611
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.611	0
Financieringsactiviteiten ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-293.512	-288.278
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-293.512	-288.278
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	23.641	-381.646

Resultatenrekening Niet DAEB

	2020	2019
(9.1) Huuropbrengsten	22.286	21.836
(9.2) Opbrengsten servicecontracten	0	0
(9.3) Lasten servicecontracten	0	0
(9.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.803	-2.902
(9.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.782	0
(9.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.166	-3.984
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.534	14.951
(10.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
(10.2) Toegerekende organisatiekosten	0	0
(10.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
(11.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(11.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-10.000
(11.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-10.000
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	0	0
(13.2) Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
(14.1) Overige organisatiekosten	-1.036	-463
(14.2) Leefbaarheid	0	0
(15.1) Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		
(15.2) Opbrengst van vorderingen vaste activa en effecten		
(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Bedrijfsresultaat voor belastingen	11.498	4.488
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	0	0
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	11.498	0 4.488

Kasstroomoverzicht Niet DAEB

	2020	2019
Ontvangsten		
Huren	22.286	21.836
Zelfstandige huurwoningen	0	0
Maatschappelijk onroerend goed	22.286	21.836
Vergoedingen	0	0
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i> A	22.286	21.836
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-584	-619
Lonen en salarissen	-467	-440
Sociale lasten	-44	-116
Pensioenlasten	-73	-63
Onderhoudsuitgaven	0	0
Overige bedrijfsuitgaven	-5.075	-4.697
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	0	0
Lasten servicekosten	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i> B	-5.658	-5.317
Kasstroom uit operationele activiteiten (A -/- B)	16.628	16.519
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> C	0	0
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> D	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (C -/- D = E)	0	0
Financieringsactiviteiten ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	16.628	16.519

VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2020

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 2020 € 94.000 (Woningcorporaties klasse A). Voor de voorzitter van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 15% van € 94.000 = € 14.100. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 10% van € 94.000 = € 9.400.

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 met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	Dhr. B.B.J. Luyckx	Mw. J.M. de Jong	
Functiegegevens	Voorzitter	Secretaris	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 30/9	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,26	0,26	
Dienstbetrekking?	nee	nee	
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	12.031	9.023	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	
<i>Subtotaal</i>	<i>12.031</i>	<i>9.023</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.507	18.347	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	
Bezoldiging	€ 12.031	€ 9.023	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	Dhr. B.B.J. Luyckx	Mw. J.M. de Jong	Dhr. R. Bosch
Functiegegevens	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)	0,17	0,17	0,17
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.671	11.671	11.671
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>11.671</i>	<i>11.671</i>	<i>11.671</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.476	21.476	21.476
Bezoldiging	€ 11.671	€ 11.671	€ 11.671

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

bedragen x € 1	Dhr. A.J. Bauer		Dhr. F. Jonkhart	
	Penningmeester		Secretaris	
Functiegegevens³				
Kalenderjaar ⁴	2020	2019	2020	2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 31/12	N.v.t.	01/10 – 31/12	N.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	12	N.v.t.	3	N.v.t.
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	424	N.v.t.	128	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum				
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193	€ 187	€ 193	€ 187
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 282.600	€ 0	€ 80.400	€ 0
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 282.600		€ 80.400	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)				
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja		Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 12.031	€ 0	€ 3.008	€ 0
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 12.031		€ 3.008	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	€ 12.031		€ 3.008	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.			

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	Dhr. J.P. Barth	Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn	Dhr. S. Knol
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	1.010	1.039	1.010
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.100	9.400	9.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 1.010	€ 1.039	€ 1.010
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	Dhr. J.P. Barth	Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn	Mw. N. Bron
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	1.010	1.010	1.010
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.650	9.100	9.100

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 8 juni 2021

Dhr. A.J. Bauer
voorzitter

Dhr. F. Jonkhart
penningmeester

Raad van Toezicht

De jaarrekening van Wuta is vastgesteld door de Raad van Toezicht op 8 juni 2021

Dhr. J.P. Barth
Voorzitter

Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn
Lid

Dhr. S. Knol
lid

VIII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Toezicht van Woningstichting "Wuta"

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020;
3. het kasstroomoverzicht 2020 en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen inclusief de WNT verantwoording.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 waarderingsgrondslag 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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:

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de Raad van Toezicht;
- overige gegevens;

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Toezicht 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 Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Wij communiceren met de Raad van Toezicht 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, 8 juni 2021
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA