



## JAARVERSLAG 2021

versie 22-06-2022 v 4.0

Woningstichting Wuta  
Hoekerstraat 7  
1393 NR Nigtevecht

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

I. Bestuursverslag 2021 .....	4
1. Voorwoord.....	4
2. Algemeen.....	5
3. Organisatie en Beleid .....	6
4. Governance .....	8
5. Interne risicobeheersing en controlesystemen.....	9
6. Permanente Educatie .....	10
7. Financiële gegevens.....	10
8. Risicoparagraaf .....	15
9. Toekomstverwachtingen.....	17
10. Accountantscontrole .....	17
II. Volkshuisvestingsverslag 2021.....	18
1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta .....	18
2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur .....	18
3. Energielabels .....	23
4. Huurachterstanden .....	23
5. Financieel beleid.....	24
6. Onderhoud .....	24
7. Overlegstructuren .....	24
8. Overig beleid .....	25
9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet .....	26
III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2021 .....	27
1. Inleiding.....	27
2. Over besturen en toezicht houden .....	27
<b>Governance</b> .....	27
3. Verslag toezichthoudende rol .....	27
4. Werkgeversrol.....	28
5. Klankbordfunctie .....	28
6. Samenstelling & functioneren.....	29
7. Integriteit en onafhankelijkheid .....	29
8. Bezoldiging.....	29
9. Bijeenkomsten- en Vergaderschema 2021 .....	30
IV. Overzicht kengetallen .....	31
V. Jaarrekening 2021 .....	32
1. Balans per 31-12-2021 .....	32
2. Winst- en verliesrekening over 2021 .....	34
Kasstroomoverzicht 2021 volgens de directe methode .....	35
3. Toelichting op de jaarrekening .....	36



	Inhoudsopgave
VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2021 .....	69
VII Overige gegevens.....	72
VIII Kostenverdeelstaat.....	73
IX Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	74

## I. Bestuursverslag 2021

### 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.

De Wuta, als kleine woningcorporatie, wil graag mee 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. Dat traject is in 2021 op vele aspecten afgerond: zo is het contact met de huurders verbeterd door door samen met de huurdersvertegenwoordiging een enquête onder de huurders te verspreiden (50% respons!), door frequent overleg met het huurdersplatform en door de introductie van een nieuwe website. Daarnaast zijn op meerdere beleidsterreinen stappen gezet.

Een belangrijke vraag die het bestuur nog moet beantwoorden is of de Wuta bestaansrecht heeft als zelfstandige corporatie. Het is echter nu nog te vroeg om die vraag te kunnen beantwoorden. Daartoe is het eerst nodig om goed in kaart te hebben welke ambities Wuta heeft voor de komende jaren: welke investeringen in bijvoorbeeld verduurzaming nodig zijn en hoe we de tevredenheid van de huurders borgen. Inmiddels krijgen we daar steeds beter zicht op: van alle woningen kennen we nu de actuele energie-index en in 2022 worden alle woningen volgens een uniforme methode geïnspecteerd op technische kwaliteit. Op basis van die gegevens en de informatie uit de huurders-enquête zal een meerjarenplan worden opgesteld. Vervolgens kunnen we op basis van dat plan beoordelen in welke organisatievorm we dat plan het best kunnen realiseren: zelfstandig, in een samenwerkingsvorm of na een fusie. Die vraag zal uiteindelijk óók beantwoord moet worden door onze huurders.

In 2021 is een Beleidskader Verduurzaming opgesteld waarin de doelen en uitgangspunten voor Wuta zijn vastgelegd. In 2022 zal op basis van dit kader en de technische inspecties een nieuw meerjarenplan voor onderhoud en verduurzaming worden opgesteld.

Ook 2021 is een Corona jaar geweest: voor Wuta zijn de consequenties beperkt gebleven. De regelgeving is gevolgd voor veilig werken. Vergaderingen zijn via MS Teams gedaan of in het Dorpshuis en het kantoor is af en toe gesloten geweest voor fysiek bezoek. Vanuit overheidswege zijn de huren bevroren.

Vanaf 1 januari 2021 bestaat het bestuur niet meer uit drie, maar uit twee leden. In 2021 heeft dat goed gefunctioneerd, met name vanwege minder afstemmingsmomenten zonder verlies aan discussie.

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 2021 (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 2021 (paragraaf 7);
- Een risicoparagraaf en toekomstverwachtingen waarbij ook wordt ingegaan op de impact en verwachtingen van de coronacrisis (paragrafen 8 en 9).

## 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 Woningcorporaties. 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 bestond per 31 december 2021 uit twee leden. De samenstelling en beloning van het bestuur is in 2021 als volgt geweest:

Functie	Naam	Woonplaats	Deskundigheid	Honorering	Datum zienswijze	Aftredend
Voorzitter	Dhr. A.J. Bauer	Nigtevecht	Economie en Maatschappij	€17.700	17-01-2020	31-12-2023
Penningmeester	Hr. F. Jonkhart	Nigtevecht	Financien en Bouwkunde	€17.700	21-09-2020	31-08-2024

De genoemde honorering is exclusief de kosten voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering. 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 heeft per 1 januari 2021 de aftredende hr B.J.J. Luyckx als voorzitter opgevolgd. 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 2021 heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt. Per 31 december 2021 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 bestuursvergadering is. In 2021 zijn er 11 genotuleerde bestuursvergaderingen geweest. Daarnaast vindt er frequent overleg plaats tussen het bestuur en de medewerkers van Vecht en Omstreken (V&O) die de administratie uitvoeren en die de Technische Dienst activiteit uitvoeren. Met de Raad van Toezicht is dit jaar tien keer overlegd, inclusief de gezamenlijke workshop over visievorming.

#### Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden. In 2021 was de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

Functie	Naam	Woonplaats	Deskundigheid	Honorering	In functie sinds	Aftredend
Voorzitter	Dhr. J.P. Barth	Nigtevecht	Juridisch en Volkshuisvesting	€ 960,-	01-01-2019	31-12-2022
Vice-voorzitter	Mevr. D.W. Verweij-Hoogendoorn	Weesp	Maatschappelijk/bedrijfskundig	€ 960,-	01-01-2019	31-12-2022
Lid	Dhr. S. Knol	Nigtevecht	Financieel	€ 960,-	01-01-2020	31-12-2023

De genoemde honorering is exclusief de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering. In 2021 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.

In 2021 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. Verder ontvangt de RvT de notulen van de bestuursvergaderingen ter informatie. Ook is een gezamenlijke workshop van bestuur en RvT geweest over visie op de toekomstige organisatie van Wuta. In 2021 zijn 2 voortgangsbesprekingen met betrekking tot de implementatie van de governancecode geweest waarbij bestuur, RvT en AW en WSW aanwezig waren.

### **Besluiten 2021**

De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar waren o.a. :

- Het bestuur besluit de huidige klachtencommissie op te heffen en Wuta aan te sluiten op de klachtenregeling van de KWRU
- Het bestuur besluit dat Wuta meedoet met de Aedes benchmark in 2021
- Het bestuur besluit dat verhuur van het winkelpand aan een nieuwe supermarkt exploitant de voorkeur heeft boven verbouwing naar sociale eenheden
- Het bestuur gaat akkoord met de leningruil Vestia
- Het bestuur besluit uitstel aan te vragen voor de 4 jaarlijkse visitatieplicht. Het verzoek is met 1 jaar uitstel toegekend door de AW
- Het bestuur besluit de huren per 1-7-2021 niet te verhogen conform de overheidsrichtlijn in verband met Corona.
- Het bestuur en Raad van Toezicht besluiten in juni 2021 de jaarrekening en bestuursverslag over 2020 vast te stellen.
- De begroting en het jaarplan voor 2022 zijn in december 2021 goedgekeurd.
- De prestatieafspraken voor 2022-2024 met de gemeente Stichtse Vecht zijn goedgekeurd
- Het bestuur heeft het Kader Verduurzaming goedgekeurd
- Het bestuur heeft het inkoop- en aanbestedingsbeleid goedgekeurd
- Het bestuur besluit dat administratiekosten bij mutatie niet langer in rekening worden gebracht bij de huurder
- Het bestuur besluit de onderhoudsfrequentie van de CV's van 1 maal jaar te verlagen naar 1 maal per 2 jaar

### **Administratie**

Alle uitvoerende taken op het gebied van de financiële administratie werden in het verslagjaar verzorgd door V&O onder verantwoordelijkheid van de penningmeester van Wuta. V&O 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 V&O gezamenlijk en in totaal één dag per week werkzaam.

### **Klachtencommissie**

Wuta heeft zich in 2021 aangesloten bij de gezamenlijke regionale klachtencommissie KWRU, die voor meerdere woningcorporaties een klachtencommissie vormt. Hiermee is de deskundigheid structureel geborgd.

### **Huurdersorganisatie**

De Wuta huurders zijn niet georganiseerd in een *formele* HBO (huurders belangen organisatie). Wel is er in 2020 een huurdersplatform opgericht, dat sinds 2021 uit 5 huurders bestaat. Het bestuur ziet het overleg als intensief en goed. In 2021 is 6 keer overlegd en zijn 2 aparte themasessies over participatie en verduurzaming georganiseerd. De besproken onderwerpen zijn:

- Het onderhoud en de afhandeling van reparatie-verzoeken
- Verduurzaming
- Communicatie met de huurders (website, onderwerpen voor de nieuwsbrief)
- Visie op de toekomstige WUTA organisatie (zelfstandig, samenwerking of fusie)

Samen met het huurdersplatform is een schriftelijke enquête opgesteld en verspreid onder alle huurders. De response is ruim 50% geweest en een rapport is opgesteld. Dat rapport is een belangrijke basis geweest voor acties in het jaarplan 2022.

### Communicatie met huurders

In 2021 is de website van Wuta geheel vernieuwd. Huurders kunnen via de website informatie verkrijgen (nieuws, beleid, organisatie) en reparatieverzoeken emailen. Per jaar wordt 4 keer een nieuwsbrief rondgebracht. Het kantoor is 3 dagen per week 2 uur open voor huurders. Met het bestuur kan een afspraak gemaakt worden, indien gewenst in de avonden.

### Prestatieafspraken met de Gemeente Stichtse Vecht

Met de gemeente Stichtse Vecht zijn voor 2022-2024 afspraken gemaakt. Samengevat luiden die:

- Wuta heeft geen plannen voor nieuwbouw
- Wuta is niet voornemens woningen te verkopen
- Wuta verhuurt woningen tegen een huur die niet boven de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen ligt, 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.
- Wuta draagt bij aan een goede leefomgeving o.a. door adequaat onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen
- Statushouders: De taakstelling voor Stichtse Vecht in 2021 was het plaatsen van circa 50 statushouders (eerste half jaar) en 41 (tweede half jaar) verdeeld over de vier woningcorporaties. Deze getallen zijn nog exclusief de achterstand van 20 statushouders uit 2020. Alles bij elkaar betreft de doelstelling in 2021 111 statushouders. Wuta draagt hierin bij naar rato van het aantal verhuureenheden.

Wonincorporatie	Verdeelsleutel	Aantal te plaatsen statushouders
Portaal	59%	66
Vecht en Omstreken	38%	42
Wuta	3%	3
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>Circa 111</b>

Wuta heeft in heel 2021 vier toewijzingen gedaan, waarvan 1 aan een statushouder gezin met 6 personen. Alle toewijzingen voldoen aan de regels omtrent passend toewijzen en staatssteunnorm.

### Vertegenwoordiging

Wuta was in 2021 vertegenwoordigd in de volgende overlegorganen:

- Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht: een samenwerkingsverband van 19 corporaties in de regio Utrecht voor kennisdeling, innovatie etc
- Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht: samenwerkingsverband van 18 corporaties voor de woonruimteverdeling en de uitvoering via Woningnet.

## 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. Het bestuur van Wuta onderschrijft de beginselen die in de Governancecode Woningcorporaties 2020, gepubliceerd door Aedes, 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 en 2021 geïmplementeerd. Alle bovenstaande principes zijn sterk onder de aandacht en hebben geleid tot nieuwe beleidsdocumenten, tot publicaties daarvan op onze website en aangepaste werkwijzes.

De Aw heeft in 2019 opmerkingen gemaakt over de governance bij Wuta, en het bestuur onderscheef de interventie van de Aw dat een verbeterplan daartoe moest worden opgesteld. Dat verbeterplan is in 2020 ingediend en geaccordeerd door AW en WSW. In 2021 is elk kwartaal gerapporteerd over de voortgang via het kwartaalrapport. Tevens zijn 2 voortgangvergaderingen geweest met AW, WSW, RvT en het bestuur. In het vierde kwartaal is afgesproken met de toezichthouders dat geen speciale rapportage meer zal plaats vinden en dat een regulier toezichtsregime weer van toepassing zal zijn op Wuta.

## 5. Interne risicobeheersing en controlesystemen

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

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

Het systeem leidt tot:

- Het bewaken van de realisatie van de doelstellingen van Wuta op strategisch, tactisch en operationeel niveau.
- Een betrouwbare financiële verslaggeving;
- Het naleven van wet- en regelgeving

De strategische en tactische doelstellingen worden bewaakt door de jaarplancyclus waarin beleid en (meerjaren-) begroting worden opgesteld en bewaakt via een regulier rapportage-proces.

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 grote 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 XBIS UI 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 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In 2021 hebben de bestuursleden gezamenlijk 45 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
<b>2021</b>	<b>45</b>	<b>93.5</b>

Ten gevolge van de bestuurswisselingen ( 2 vertrekkende leden) in 2020 is er een beperkt aantal punten gehaald. Hierdoor is achterstand ontstaan ten opzichte van het 3 jaars-doel. Dat is in 2021 maar ten dele ingelopen o.a. omdat enkele cursussen door Corona zijn geannuleerd. Hierdoor is de gestelde norm van 108 punten per 3 jaar niet gerealiseerd. Ook in 2022 zullen we nog last hebben van de lage score in 2020.

## 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. Momenteel wordt een toekomstvisie opgesteld waarin de optimale organisatievorm wordt vastgesteld.

Op de jaarrekening is de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Als gevolg van de Woningwet dienen woningcorporaties haar vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat te waarderen.

Het commerciële vastgoed in exploitatie (de winkel) is per eind 2021 op marktwaarde gewaardeerd.

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 het vierde kwartaal.

### Marktwaarde vastgoed in exploitatie

De marktwaarde per 31-12-2021 van het DAEB vastgoed in exploitatie is vastgesteld in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2021 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)	31-12-2021 marktwaarde	31-12-2020 marktwaarde
DAEB vastgoed	35.430.050	32.374.959
Commercieel vastgoed	170.000	175.000
<b>Totaal</b>	<b>35.600.050</b>	<b>32.549.959</b>

De marktwaarde voor het DAEB vastgoed is bepaald met WALS. 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 31-12-2021 vastgesteld op basis van een nieuwe taxatie.

Het jaar 2021 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020 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 € 3,1 miljoen gestegen naar een waarde van € 35,4 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 9,4%.

De wijziging van de overdrachtsbelasting per 1-1-2021 heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Vervolgens heeft de huurverlaging per 1-5-2021 en de huurbevrozing per 1-7-2021 van het DAEB vastgoed ook een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Met deze huurontwikkeling wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De ontwikkeling van de marktwaarde van het DAEB vastgoed van 31-12-2020 naar 31-12-2021 laat zich als volgt verklaren:

(waarden x € 1.000,-'s)	
<b>Waarde per 31-12-2020</b>	<b>32.375</b>
1. Handboek 2021	2.760
2. Wijziging WOZ waarde	1.268
3. Wijziging Mutatiegraad	-987
4. Overige wijzigingen	14
<b>Waarde per 31-12-2021</b>	<b>35.430</b>

Toelichting op de mutaties in de marktwaarde:

1. De actualisering van het handboek naar 2021 met daarin o.a. opgenomen de verlaging van de Verhuurdersheffing, de verhoging van de overdrachtsbelasting en de aanpassing van de waarde peildatum naar 31-12-2021 heeft een positief effect op de marktwaarde van € 2,7 miljoen.
2. De wijziging van de WOZ waarde per 1 januari 2021 t.o.v. de WOZ waarde per 1 januari 2020 heeft een positieve invloed op de marktwaarde van € 1,3 miljoen.
3. Door een daling van de mutatiekans wordt de marktwaarde € 1,0 miljoen negatief beïnvloed.

4. Hiervoor zijn de belangrijkste verschillen beschreven. Daarnaast ontstaan verschillen in de waardering door andere wijzigingen van bijvoorbeeld de contractuur en markthuur.

**Omzet 2021**

De omzet in 2021 bedroeg € 1.263.000 (2020: € 1.250.000) en bestond uit huuropbrengsten en door huurders aan Wuta vergoede servicelasten.

**Resultaat 2021**

Het resultaat bedraagt (vóór vpb) over 2021 € 3.492.000 (2020: € 2.011.000). De stijging is met name veroorzaakt door de stijging van de niet gerealiseerde waardeverhogingen van het sociaal vastgoed in exploitatie in 2021 (€ 3.050.000) ten opzichte van 2020 (€ 1.598.851).

**Vermogenspositie**

Van het resultaat na belasting in 2021 is € 3.050.000 aan ongerealiseerde herwaardering toegevoegd aan de herwaarderingsreserve die daarmee stijgt van € 24.455.000 per 31-12-2020 naar € 27.506.000 per 31-12-2021. Het eigen vermogen bedraagt per 31-12-2021 € 33.455.555 (2020: € 30.058.985).

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 19,3 miljoen. Dit impliceert dat circa 58% 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 met ingang van 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 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 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 € 19,3 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 en 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(waarden x € 1.000,-)	2021	2020
<b>Marktwaarde verhuurde staat sociaal vastgoed</b>	<b>35.430</b>	<b>32.375</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat commercieel vastgoed</b>	<b>170</b>	<b>175</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-768	-130
Betalbaarheid (huren)	-14.220	-14.763
Kwaliteit (onderhoud)	-5.152	-2.008
Beheer (beheerkosten)	808	-3.936
Subtotaal	-19.332	-20.838
<b>Beleidswaarde sociaal vastgoed</b>	<b>16.098</b>	<b>11.537</b>
<b>Beleidswaarde commercieel vastgoed</b>	<b>170</b>	<b>175</b>

Dit impliceert dat circa 57,8% (2020: 64,0%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Wuta. Onderstaand gaan wij in op de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde van het sociaal vastgoed.

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

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

1. Er is enkel uitgegaan 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 2021	Ultimo 2020
Streefhuur van Wuta als% van de max. redelijke huur	75%	75%
Instandhoudings- en onderhoudskosten per VHE	2.387	1.839
Beheerkosten per VHE	696	1.517

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. De wijze waarop algemene kosten en de onderhoudskosten worden toegerekend is dit jaar aangepast aan een kostenallocatie die aansluit op de Aedes Benchmark; zie hiervoor de opmerking op pagina 36 en de kostenverdeelstaat op pagina 73. De wijziging in de beleidswaarde ten opzichte van 2021 is voor een belangrijk deel het gevolg van deze aangepaste kostenallocatie.

### 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)	31-12-2021	31-12-2020
Vlottende activa	639	492
Kortlopende schulden	449	474
<b>Current Ratio</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>

De Current ratio per 31-12-2021 ligt boven 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 2021 komt uit op 4,9 (2020: 4,1) waarmee wordt voldaan aan de minimale norm van het Aw en WSW van 1,4.

(waarden x 1.000 euro)	2021	2020
Operationele activiteiten	379	334
Rente-uitgaven	99	109
Ontvangen rente	-1	-1
Operationele activiteiten na correctie	477	443
Rente-uitgaven	98	108
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>4,9</b>	<b>4,1</b>

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. In 2021 bedraagt dit percentage voor Wuta 92,1% (2020: 90,8%). 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.

### Kasstroom

Voor een goede risicobeheersing is inzicht in de kasstromen belangrijk. Vooral de te verwachten kasstromen op korte en middellange termijn geven belangrijke informatie voor en over het te voeren financieel beleid van de organisatie. Deze informatie wordt verkregen door het opstellen van een kasstroomoverzicht. De kasstromen voor 2020 en 2021 laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen (waarden x € 1.000)	2021	2020
Stand Liquide middelen per 01/01	482	442
Kasstroom Operationele activiteiten	379	334
Kasstroom uit (Des)Investeringsactiviteiten	-2	-
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-245	-294
Stand Liquide middelen per 31/12	614	482

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.

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 aangelegane leningen de rente vast staat tot de einddatum van de leningen. De gemiddelde rente over de leningen bedroeg in 2021 3,39% (2020: 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 2021 kent een stijging ten opzichte van 2020 van 9,4%.

- Wet- en Regelgeving - de verhuurdersheffing zal geleidelijk verlaagd/opgeheven worden. Hiertegenover komen wellicht prestatie-afspraken. De precieze consequenties zijn nog niet bekend.

- Huuropbrengsten - de huurbefreezing van 2021 is niet geldig voor 2022. Wel is de verwachting dat de huren de komende jaren weinig mogen stijgen.

- 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.

### **Levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie**

Wuta is in staat om te blijven voldoen aan de volkshuisvestelijke taken met betrekking tot 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 mei 2021 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aannname 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: € 9,3 miljoen voor nieuwbouw of € 7,44 miljoen voor verbeteringen of € 0,175 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 huidige situatie in Nederland ten gevolge van Covid en de oorlog in Oekraïne leidt o.a. tot hoge energieprijzen en een sterke kostenstijging bij aannemers. Daarnaast neemt de druk voor huisvesting van statushouders en opvang voor vluchtelingen toe.

Gezien deze ontwikkelingen is het opstellen van een strategisch vastgoedbeleid vervroegd van 2023 naar 2022.

## 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 2021

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 € 40.024,- (2021) 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 31-12-2021
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 490,76
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 700,31
		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	€ 605,71
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 698,28
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 623,08
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 608,08
8	1968	5	eengezinswoning	4 kamers	€ 646,18
		19	eengezinswoning	5 kamers	€ 646,33
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 641,59
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 541,56
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 605,33
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 621,06
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 514,85
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 577,48
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 422,82
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 430,40
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 610,61
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 423,40
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 321,94
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 608,00
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 643,25
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 733,90

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 31-12-2021 is de huur gemiddeld 63,4% (2020: 64,3%) van de maximaal toelaatbare huur. Deze daling wordt veroorzaakt door de algemene huurbevriezing en in specifieke situaties zelfs huurdaling in 2021.

**HUURKLASSEN in % van alle woningen (prijspeil 2021)**

	<b>Goedkoop &lt;442,46</b>	<b>Betaalbaar 442,46 – 678,66</b>	<b>Duur 678,67 – 752,33</b>	<b>Vrije sector &gt; 752,33</b>
<b>2012</b>	12.7	74.0	9.9	3.3
<b>2013</b>	10.1	70.9	15.6	3.4
<b>2014</b>	9.5	69.8	17.3	3.4
<b>2015</b>	10.7	65.6	23.7	-
<b>2016</b>	10.7	65.6	23.7	-
<b>2017</b>	10.1	66.7	23.2	-
<b>2018</b>	9.0	65.5	25.5	-
<b>2019</b>	9.6	66.1	24.3	-
<b>2020</b>	9.6	66.1	24.3	-
<b>2021</b>	11,3	72,9	15,8	-

De verschuiving van het percentages in de klasse duur naar de klasse betaalbaar wordt veroorzaakt door de huurbevrozing in 2021 in combinatie met het verschuiven van de grensbedragen.

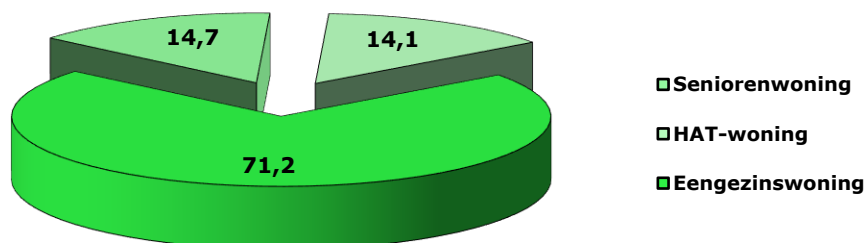
**HUURKLASSEN per woningtype in procenten**

	<b>Goedkoop &lt;442,46</b>	<b>Betaalbaar 442,46 – 678,66</b>	<b>Duur 678,67 – 752,33</b>	<b>Vrije sector &gt; 752,33</b>
<b>HAT</b>	72	28	-	-
<b>Senioren</b>	-	83	17	-
<b>Eengezins</b>	2	80	18	-

**Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2021**

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

### Percentages type woningen



### Kwaliteit

In 2017 is voor alle complexen een meerjaren 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). In 2022 wordt deze meting geactualiseerd en geharmoniseerd.

De geactualiseerde meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2022 t/m 2026. 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 2021 is nog geen (operationele) aanvang gemaakt met een gestructureerde verbeter-aanpak van de verduurzaming: op basis van de geactualiseerde energie-index opnames van alle VHE-en wordt in 2021-2022 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

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	%
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
2021	2,3

### Woonruimteverdeling 2021

In 2021 kwamen 4 woningen voor toewijzing in aanmerking. Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal 2021	Aantal 2020
Nigtevecht	Nigtevecht	3	3
Regio Utrecht	Nigtevecht	0	1
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	1	2
Nog niet toegewezen		1	0

De bestemming van de vertrekkende huurders was als volgt:

Van	Naar	Aantal 2021	Aantal 2020
Nigtevecht	Nigtevecht	2	0
Nigtevecht	Regio Utrecht	1	2
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	1	3
Nigtevecht	Onbekend	0	0
Overleden		1	1

Alle toewijzingen voldoen aan de regels omtrent passend toewijzen en staatssteunnorm. Daarnaast heeft Wuta in 2005 van de Provincie Utrecht toestemming gekregen om de zogenaamde kernbinding toe te mogen passen. Dit betekent dat woningzoekenden uit de kern Nigtevecht bij voorrang een woning in Nigtevecht toegewezen krijgen. Deze positieve bevoordeling is ook in dit verslagjaar zeer gunstig geweest voor de woningzoekenden uit de kern Nigtevecht. 75% van de woningen die in 2021 leegkwamen, kon verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

### Huurprijzenbeleid

In 2021 was sprake van een huurverlaging per 1-5-2021 voor huurders die op basis van hun actueel inkomen hiervoor in aanmerking kwamen en een huurbefriazing per 1-7-2021.

Daarnaast hanteert Wuta het principe dat na mutatie de netto huurprijs van de woningen 75% dient te zijn van de maximaal redelijke huurprijs en 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 CO<sub>2</sub>-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
<b>Totaal</b>		<b>177</b>

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. Uitwerking van het plan vindt plaats in 2022.

### 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 0,62% (2020: 0,82%). De afname van de huurschuld in 2021 wordt met name verklaard door de ontvangst van een eerder als oninbaar beoordeelde huurschuld. Het totale bedrag aan geactiveerde huurschuld bedraagt per 31-12-2021 € 6.970,- (31-12-2020 € 6.704,-).

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 2021 heeft Wuta géén huisuitzettingen hoeven uitvoeren.

In onderstaande tabel is de gemiddelde huurschuld als percentage van de ontvangen huur grafisch weergegeven vanaf 2017.

Uitgedrukt als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren over het verslagjaar 0,02%. De redenen voor afboeking zijn:

- In overleg met onze deurwaarder is tot de conclusie genomen dat voor een huurschuld toekomstige invordering onmogelijk is of wordt geacht.

Jaar	Huurschuld als percentage van jaarhuur
2017	2.49
2018	2.86
2019	1.29
2020	0.82
2021	0.63

## 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 worden systematisch op kantoor vastgelegd en bewaakt. 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.

### 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 in 2021 vernieuwde website en de bewonerskrant 'Wuta-nieuws' zijn de voornaamste communicatie-kanalen van Wuta met de huurders. In het Wuta-nieuws worden de actualiteiten binnen de stichting aan de orde gesteld en wordt voor uitgebreidere artikelen verwezen naar de



website. Huurders kunnen op vaste momenten op kantoor terecht voor vragen en overleg. Indien gewenst kan ook een afspraak met het bestuur gemaakt worden.

Het in 2020 gestarte initiatief om te komen tot een huurdersvertegenwoordiging, heeft geleid tot een vertegenwoordiging van 5 huurders. Daarmee is in 2021 in totaal 8 keer overlegd.

## 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. Wuta wil het goede voorbeeld geven door de (beperkte) gemeenschappelijke groenvoorzieningen goed te onderhouden.

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. Deze is gehuisvest in een pand van Wuta. In januari 2022 is een nieuwe exploitant gestart, waarbij Wuta een huur heeft afgesproken die zeer concurrerend is.

Tevens is 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 2021 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. 20 juni 2022

was getekend  
A.J. Bauer, voorzitter

was getekend  
F. Jonkhart, penningmeester

### III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2021

#### 1. Inleiding

Het verslagjaar 2021 kenmerkt zich door een verdere implementatie van de veranderingen en uitdieping van de strategische dilemma's waarvoor de Woningstichting Wuta zich ziet geplaatst.

Met het bestuur heeft de RvT de gedachten en strategische overwegingen over de (nabije) toekomst van de Woningstichting Wuta verder uitgediept. De in 2020 ingezette verbetering van de relatie met huurders is in 2021 doorgezet, hetgeen heeft geresulteerd in o.a. een huurdersenquête. Helaas is vanwege de corona-maatregelen de gezamenlijke bijeenkomst van huurdersplatform, personeel, bestuur en RvT niet doorgegaan. Maar de ambitie is en blijft om de samenwerking verder te verdiepen, onder andere door met zijn allen snel bij elkaar te komen.

#### 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 zal haar visie op het toezicht vastleggen in een toezichtsagenda. Daarbij is voor het operationele proces overwogen dat bijzondere aandacht zal uitgaan naar lange termijn vastgoedbeheer, inclusief de verduurzamingsopdracht. Voor de meer strategische onderwerpen, heeft de RvT overwogen dat bewonersparticipatie en de zelfstandigheidsvraag in al haar aspecten bijzondere aandacht zullen vragen. Deze aandachtspunten worden continue besproken met het bestuur.

##### *Governance*

In 2021 is het in 2020 ingediende verbeterplan verder geïmplementeerd. Samen met het bestuur heeft de RvT de strategische mogelijkheden geanalyseerd, met als doel te komen tot een duurzaam bedrijfsmodel. In de evaluatie met Aw en WSW is bevestigd dat goede voortgang is gemaakt met het verbeterplan en dat het toezicht naar een regulier niveau kan. De RvT is zich ervan bewust dat daarmee niet de uitdagingen zijn verdwenen en dat ook in 2022 verdere keuzes zullen moeten worden gemaakt in samenspraak met het bestuur. Belangrijke aandachtspunten zullen het duurzaam bedrijfsmodel en strategisch vastgoedbeleid zijn.

In lijn met de governancecode woningcorporaties 2020, heeft de RvT begin januari 2022 een zelfevaluatie uitgevoerd. Conform het advies van GovernanceQ heeft de RvT een toezichtsagenda voor 2022 besproken.

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 2021 heeft dit zich niet voorgedaan.

#### 3. Verslag toezichthoudende rol

De RvT is meermaals bijeengekomen in 2021, zowel afzonderlijk als gezamenlijk met het bestuur.

De strategie van de Wuta is gericht op de beheerfase waarin Wuta zich bevindt. In 2021 heeft het bestuur verder onderzocht wat de mogelijkheden zijn in het kader van strategisch vastgoedbeheer en verduurzaming. In samenspraak met het bestuur is daarbij geconcludeerd dat nadere inventarisatie dient plaats te vinden van de woningvoorraad. Eveneens is in samenspraak met het

bestuur, mede naar aanleiding van evaluatie met Aw en WSW, overwogen dat een zgn "wensportefeuille" kan worden gedefinieerd die wordt betrokken als richtpunt bij besluitvorming op strategisch vastgoedbeheer en verduurzaming. De RvT heeft in 2021 geen besluiten genomen over het verduurzamingsproject.

De volkshuisvestelijke prestaties waren in 2021 in lijn met de verwachting.

Wat betreft toezicht en risicomanagement heeft de RvT in 2021 zich gericht op de financiële risico's en investeringsrisico's. De ontvangen kwartaalverslagen werden telkens 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.

In 2021 is continuïteit in bezetting van het bestuur als een potentieel risico gedefinieerd. De RvT heeft dit risico onderkend, onder andere door wensen van de bestuurders over betrokkenheid te bespreken en ver vooruit te kijken met de bestuurders. De RvT is zich bewust van het schema van benoemingstermijnen.

Aangezien de Wuta wat betreft het vastgoed zich bevindt in de beheerfase, is het toezicht op dit vlak beperkt. Wel is in overleg met het bestuur 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 zal de nadere bevindingen van het bestuur betrekken bij besluitvorming, die zal volgen uit de onderzoeken naar de onderhoudsstaat van de woningen. Besproken is dat in 2022 wellicht mogelijkheden ontstaan om gericht groot onderhoud / woningverbetering toe te passen, bijvoorbeeld bij mutaties of specifieke situaties.

De RvT was opdrachtgever voor de accountant in het kader van de jaarrekening 2021. Bij de tussentijdse controle van de accountant heeft de RvT informatie aangeleverd op een vragenlijst inzake integriteit en risicomanagement. Deze is gedeeld met het bestuur.

#### **4. Werkgeversrol**

In 2021 heeft de RvT met de beide bestuurders individueel hun functioneren besproken. Daarbij is ook aan de orde gekomen de wijze waarop bestuur en RvT samenwerken. Voorts is aan de orde gekomen of er wensen zijn in het kader van opleidingen en kennisontwikkeling. De RvT onderschrijft wat betreft kennisontwikkeling de lijn om de belangrijke onderwerpen gezamenlijk op te pakken en daarop de cursussen af te stemmen – naast de individuele behoeften.

Het beloningskader van bestuur is in lijn met bestaande praktijk bij Wuta, en valt binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens. De bestuurders zijn werkzaam op basis van een opdrachtovereenkomst.

De RvT heeft tevens het functioneren van het bestuur geëvalueerd. Daarbij is gebleken dat het bestuur 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 de huurdersinspraak en het duurzame bedrijfsmodel.

#### **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 bestuur over de uitdagingen van de Wuta. Daarbij kwamen telkens relevante aspecten aan de orde, zoals bewonersparticipatie, verduurzamingsoperatie en duurzaam bedrijfsmodel. Ook in de gezamenlijke sessie met Atrivé en bestuur (oktober 2021) zijn deze onderwerpen aan de orde gekomen.

In de klankbordsessies is ook besproken dat in 2022 wellicht mogelijkheden bestaan om onderhoud en investeringen gericht uit te voeren bij individuele woningen, als daar aanleiding voor is (bijvoorbeeld mutatieonderhoud of woningverbetering door het plaatsen van comfort verhogende voorzieningen).

## 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 bestuur als RvT. De huidige samenstelling is gebalanceerd, omdat diverse voor Wuta relevante competenties zijn vertegenwoordigd. De RvT zal een volgende benoeming overleggen met het huurdersplatform. Overigens hebben de huurders conform de statuten het recht een commissaris voor te dragen.

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

In 2021 heeft de Wuta (RvT en bestuur) aandacht gegeven aan Permanente Educatie. Bureau Atrivé heeft voor RvT en bestuur een cursus opgezet, specifiek gericht op de situatie van Wuta. Daarbij is in 2021 het duurzame bedrijfsmodel 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 6 PE-punten, en had nog een oud surplus. Mevrouw Verweij behaalde meer dan 6 PE-punten, en heeft haar surplus verder opgebouwd. De heer Knol behaalde 6 punten, en had nog oud surplus.

De toezichthouders zijn alle lid van de VTW. De heer Barth en de heer Knol hebben deelgenomen aan een bijeenkomst van de VTW waarin specifieke dilemma's werden besproken voor kleine corporaties. Mevrouw W. Verweij was aanwezig bij o.a. de algemene vergadering van VTW, een Aedes Benchmark cursus voor toezichthouders en een VTW bijeenkomst inzake bijzondere woonvormen voor ouderen.

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 2021 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 2021 integer en onafhankelijk te zijn geweest.

## 8. Bezoldiging

De RvT heeft in 2021 besloten om voor het bestuur de bezoldiging 2021 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 het bestuur is opgenomen in de jaarrekening.

De RvT heeft in 2021 besloten dat zij een inflatiecorrectie toepast op haar eigen bezoldiging voor 2021, gelijk aan de door de Minister vastgestelde percentages. Een specificatie van de bezoldiging per lid van de RvT is opgenomen in de jaarrekening.

## 9. Bijeenkomsten- en Vergaderschema 2021

De RvT is in 2021 10 maal bijeengekomen waarbij ook het bestuur aanwezig was. Eén van deze bijeenkomsten was de cursus inzake het duurzame bedrijfsmodel, waar zowel RvT als bestuur aanwezig waren. De aanwezigheid van de RvT leden was als volgt:

Naam	RvB/RvT vergaderingen	RvT vergaderingen
De heer J.P. Barth	10	1
Mevrouw D. W. Verweij-Hoogendoorn	10	1
De heer S. Knol	10	1

De bijeenkomsten met bestuur vonden plaats op 18-01-2021, 03-03-2021, 12-04-2021, 31-05-2021, 07-06-2021, 08-07-2021, 30-08-2021, 01-11-2021, 8-11-2021 (inzake duurzaam bedrijfsmodel) en 06-12-2021.

Op 8 februari 2021 vergaderde de RvT afzonderlijk. Daarnaast hebben de leden van de RvT regelmatig informeel contact.

De RvT is aanwezig geweest bij het gezamenlijke overleg op 22 november 2021 met Aw en WSW.

In de gezamenlijke vergaderingen van RvT en bestuur zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken, en waar nodig heeft de RvT daarop goedkeuring verleend:

- Huurprijsontwikkeling conform landelijke richtlijnen i.v.m. corona
- Opheffen interne klachtencommissie en aansluiten bij klachtenregeling KWRU
- Leningruil Vestia
- Jaarrekening en jaarverslag 2020
- Accountants rapport van de externe accountant
- Begroting 2021 en 2022 incl jaarplan
- Kwartaalrapportages
- Gang van zaken huurdervertegenwoordiging / huurdersparticipatie, inclusief uitkomsten enquête onder bewoners
- Voortgang verbeterplan en relatie met Aw en WSW
- Inventarisaties woningvoorraad, mede in verband met (kader voor) verduurzaming
- Prestatieafspraken met Gemeente Stichtse Vecht
- Opvolging supermarkt
- Nieuwe website
- Inspanningen op het gebied van (mutatie)onderhoud / woningverbetering
- Mededelingen van het bestuur

Nigtevecht, d.d. 20 juni 2022

J.P. Barth, voorzitter

**IV. Overzicht kengetallen**

	2021	2020	2019	2018	2017
--	------	------	------	------	------

**Vermogenspositie**
**Financiële kengetallen**

Current Ratio		1,4	1,0	0,9	1,1	1,7
Solvabiliteit EV/TV	%	92,1	90,8	89,2	87,0	85,2
Solvabiliteit beleidswaarde	%	83,3	75,4	68,9	40,9	
Bet.rente tov VV per 1-1	%	3,4	3,4	3,6	3,4	3,4
Interest coverage ratio		4,9	4,1	0,4	2,7	3,5
Loan to value	%	7,6	8,8	10,2	11,5	13,2
Loan to value op beleidswaarde	%	16,7	24,6	31,1	60,8	
Dekkingsratio	%	9,2	10,9	13,4	14,6	
Onderpandsratio	%	9,2	11,0	13,5	14,7	

**Onderhoud**

Dagelijks+ Mutatieonderhoud	x € 1.000	123	112	146	194	92
Planmatig onderhoud	x € 1.000	35	85	178	69	58

**Bedrijfskosten**

Heffingen Aw en verhuurdersheffing	x € 1.000	166	170	162	158	182
Kosten Bestuur en RvT	x € 1.000	51	45	41	43	45

**Belastingen en verzekeringen**

Kosten verzekeringen	x € 1.000	10	10	11	10	8
Kosten belastingen	x € 1.000	50	44	50	50	53
WOZ waarde	x € 1.000	44.209	42.226	40.388	37.343	35.516

**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	20	17	17	16	18
Betaalbaar	aantal	129	117	117	116	118
Duur	aantal	28	43	43	45	41
Totaal		177	177	177	177	177

**Verkocht**

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

**Verhuur**

Huurachterstand	%	0,63	0,79	1,26	2,86	2,49
Huurderving i.v.m. leegstand	%	0,24	0,08	0,24	0,65	0,83
Aantal verhuringen	aantal	4	6	10	11	15
Uitzettingen	aantal	0	0	1	0	1
Gemiddelde huurverhoging	%	0,00	1,70	1,00	1,40	1,00
Gem. huur tov max. redelijk	%	63,4	64,3	72,2	71,5	71,6
Mutatiegraad	%	2,3	3,4	5,7	6,2	7,3

**V. Jaarrekening 2021**
**1. Balans per 31-12-2021**

(Na resultaatbestemming, alle bedragen x € 1)

**ACTIVA**
**VASTE ACTIVA**
**(1) Materiële vaste activa**

(1.1) Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

**(2) Vastgoedbeleggingen**

(2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB

(2.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB

(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

**(3) Financiële vaste activa**

(3.1) Latente belastingvorderingen

*subtotaal Vaste activa*
**VLOTTENDE ACTIVA**
**(4) Vorderingen**

(4.1) Huurdebiteuren

(4.2) Belastingen en premies sv

(4.3) Overlopende activa

**(5) Liquide middelen**
*subtotaal Vlottende activa*
**TOTAAL**

	31-12-2021	31-12-2020
	72.931	77.309
	72.931	77.309
	35.430.050	32.374.959
	170.000	175.000
	0	0
	35.600.050	32.549.959
	10.468	0
	10.468	0
	35.683.449	32.627.268
	915	3.554
	8.413	0
	15.718	6.037
	25.046	9.591
	614.223	482.201
	639.269	491.792
	36.322.718	33.119.060



<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b><u>EIGEN VERMOGEN</u></b>		
<b><u>(6) Reserves</u></b>		
(6.1) Overige reserves	5.950.036	5.603.557
(6.2) Herwaarderingsreserve	<u>27.505.519</u>	<u>24.455.428</u>
<i>subtotaal Eigen vermogen</i>	33.455.555	30.058.985
<b><u>(7) Voorzieningen</u></b>		
(7.1) Latente belastingschulden	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<b><u>VREEMD VERMOGEN</u></b>		
<b><u>(8) Langlopende schulden</u></b>		
(8.1) Leningen kredietinstellingen	<u>2.418.538</u>	<u>2.586.528</u>
	2.418.538	2.586.528
<b><u>(9) Kortlopende schulden</u></b>		
(9.1) Schulden aan kredietinstellingen	304.715	298.988
(9.2) Schulden aan leveranciers	49.362	67.716
(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.969	12.418
(9.4) Overlopende passiva	<u>92.579</u>	<u>94.425</u>
	448.625	473.547
<i>subtotaal Vreemd vermogen</i>	2.867.163	3.060.075
<b>TOTAAL</b>	<b>36.322.718</b>	<b>33.119.060</b>

**2. Winst- en verliesrekening over 2021**

(alle bedragen x € 1)

	2021	2020
(10.1) Huuropbrengsten	1.255.516	1.243.429
(10.2) Opbrengsten servicecontracten	6.999	6.943
(10.3) Lasten servicecontracten	-9.595	-9.896
(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-59.129	-211.302
(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-281.967	-224.238
(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-230.499	-231.464
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>681.325</b>	<b>573.472</b>
(11.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
(11.2) Toegerekende organisatiekosten	0	0
(11.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.050.091	1.598.851
(12.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.050.091</b>	<b>1.598.851</b>
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	0	0
(13.2) Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(14.1) Overige organisatiekosten	-143.760	-57.565
(14.2) Leefbaarheid	-883	-988
(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	0	988
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-94.947	-103.921
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-94.947</b>	<b>-102.933</b>
<b><i>Bedrijfsresultaat voor belastingen</i></b>	<b>3.491.826</b>	<b>2.010.837</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	95.256	36.752
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
<b><i>Resultaat na belastingen</i></b>	<b>3.396.570</b>	<b>1.974.085</b>

**3. Kasstroomoverzicht 2021 volgens de directe methode**

(alle bedragen x € 1)

	2021	2020
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	1.259.434	1.246.575
Zelfstandige huurwoningen	1.236.649	1.224.289
Bedrijfsmatig onroerend goed	22.785	22.286
Vergoedingen	6.999	6.943
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	975	988
<i>Saldo ingaande kasstromen</i> A	<u>1.267.408</u>	<u>1.254.506</u>
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-35.177	-32.775
Lonen en salarissen	-27.496	-26.248
Sociale lasten	-4.461	-2.453
Pensioenlasten	-3.220	-4.074
Onderhoudsuitgaven	-142.036	-261.417
Overige bedrijfsuitgaven	-309.410	-284.942
Rente-uitgaven	-99.108	-109.117
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-2.668	-1.449
Verhuurderheffing	-165.774	-168.684
Leefbaarheid	0	-988
Lasten servicekosten	-9.595	-9.896
Vennootschapsbelasting	-124.624	-49.846
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i> B	<u>-888.393</u>	<u>-919.114</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> (A -/- B)	<b>379.016</b>	<b>335.392</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> C	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	-1.546	-1.611
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> D	<u>-1.546</u>	<u>-1.611</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b> (C -/- D = E)	<b>-1.546</b>	<b>-1.611</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	53.540	0
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-298.988	-293.512
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-245.448</b>	<b>-293.512</b>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>	<b>132.022</b>	<b>40.269</b>
Liquide middelen per 1 januari	482.201	441.932
Liquide middelen per 31 december	<u>614.223</u>	<u>482.201</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>132.022</b>	<b>40.269</b>

#### 4. Toelichting op de jaarrekening

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. 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 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. Wel is er anders omgegaan met de toerekening van kosten aan de diverse activiteiten. Waar in het verleden alle niet-directe kosten werden toegerekend aan "lasten verhuur- en beheeractiviteiten" worden deze nu ook toegerekend aan "lasten onderhoudsactiviteiten" en "overige organisatiekosten". De vergelijkende cijfers met betrekking tot het voorafgaande jaar zijn niet 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 waardebeoordeling 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 waarden marktwaarde in verhuurde staat.

### *Waarderingsgrondslag*

Onroerende zaken in exploitatie worden ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wuta waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

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

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

### *Complexindeling*

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

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

#### *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 waarden 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 markthuurgeschiedt 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 markthuurgeschiedt bij mutatie, 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.

Wuta heeft voor het DAEB vastgoed de in het Handboek modelmatig waarderende marktwaarde 2021 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste parameters zijn:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Prijsinflatie</b>						
Marktwaarde 2020	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Marktwaarde 2021	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
<b>Loonstijging</b>						
Marktwaarde 2020	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktwaarde 2021	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
<b>Bouwkostenstijging</b>						
Marktwaarde 2020	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Marktwaarde 2021	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
<b>Huurstijging boven prijsinflatie</b>						
Zelfstandige woningen onder liberalisatiegrens						
Marktwaarde 2020	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Marktwaarde 2021		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
<b>Leegwaarde stijging provincie Utrecht</b>						
Marktwaarde 2020	7,40%	4,70%	2,00%	2,00%		
Marktwaarde 2021	7,70%	13,10%	7,60%	2,00%		
		<b>2021</b>		<b>2020</b>		
		Min.	Max	Min.	Max	
<b>Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren</b>						
EGW		€ 1.278	€ 1.806	€ 1.254	€ 1.928	
MGW		€ 1.104	€ 1.918	€ 1.091	€ 1.761	
<b>Instandhoudingsonderhoud uitponden</b>						
EGW		€ 757	€ 1.083	€ 526	€ 971	
MGW		€ 661	€ 1.182	€ 434	€ 772	
<b>Beheerkosten</b>						
EGW		€ 467		€ 458		
MGW		€ 459		€ 450		

#### Huurderving van de huursom

1,0%

1,0%

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 2021 in het geval van Wuta bedraagt deze de contract-huuroopbrengst. Deze is getoetst aan het in de regio geldende (mediane) huurprijsniveau.



*Exit-yield*

De gehanteerde exit-yield bedraagt 8,0% 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 doorexploitatie wordt dan ook uitgegaan van een periode van mutatieleegstand gedurende de exploitatieperiode.

*Mutatieleegstand*

Begin 2022 loopt het huidige huurcontract af, aangezien er al een nieuwe huurder is voor het pand is geen rekening gehouden met aanvangsleegstand in 2022.

*Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet bedraagt 7,5%. 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.

*Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

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

*Herwaardering*

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

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

**Bepaling beleidswaarde**

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

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

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

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

1. Er is enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, en derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het

beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wuta hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur (2020 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 € 2.387 per woning (2020 € 1.839). De stijging van de norm is met name het gevolg van een meer gedetailleerde toerekening van de kosten op basis van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 € 696 per woning (2020 € 1.517). De daling van de norm is met name het gevolg van een meer gedetailleerde toerekening van de kosten op basis van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening.

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

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs is in te schatten. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

### *Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen*

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

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

### *Latente belastingen*

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen, of deze wordt toegelicht. Voor alle verrekenbare

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

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

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de corporatie een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **Leningen kredietinstellingen**

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

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

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

## **Grondslagen voor de bepaling van het resultaat**

### **Algemeen**

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

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

**Functionele indeling winst- en verliesrekening**

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

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

**Huuropbrengsten**

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

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning ging dit jaar dus niet omhoog.

**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.

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 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,8%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 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.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

### **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  
2021

 Boekjaar  
2020

**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	165.306	163.640
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-87.997</u>	<u>-81.723</u>
Boekwaarde begin boekjaar	77.309	81.917
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	1.546	1.666
Afschrijvingen	<u>-5.924</u>	<u>-6.274</u>
Saldo mutaties	-4.378	-4.608
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	166.852	165.306
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-93.921</u>	<u>-87.997</u>
Boekwaarde einde boekjaar	72.931	77.309

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 bureaustoelen.

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2021 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 59.000 (2020 € 56.000) en de verzekerde waarde was € 75.600 (2020: € 72.900).

**Afschrijvingen**

De post afschrijvingen is als volgt gealloceerd in de resultatenrekening:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.974	6.274
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.975	
Overige organisatiekosten	<u>1.975</u>	
Totaal	<u>5.924</u>	<u>6.274</u>

In 2021 heeft de toerekening plaatsgevonden conform de kostenverdeelstaat (zie VIII).

## (2) Vastgoedbeleggingen

### (2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo begin boekjaar	32.374.959	30.776.108
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	0	0
Herrubricering	0	0
Waardeveranderingen	3.055.091	1.598.851
Saldo mutaties	<u>3.055.091</u>	<u>1.598.851</u>
Saldo einde boekjaar:	<u>35.430.050</u>	<u>32.374.959</u>
Marktwaaarde 31-12-2020	32.374.959	
Handboek 2021	2.759.753	
Wijziging WOZ waarde	1.268.127	
Wijziging Mutatiekans	-987.320	
Overige	14.531	
Marktwaaarde 31-12-2021	<u>35.430.050</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)	35.430.050	32.374.959
Stap 1 - Beschikbaarheid	-768.047	-129.923
Stap 2 - Betaalbaarheid (huur)	-14.220.256	-14.763.161
Stap 3 - Kwaliteit	-5.151.976	-2.008.201
Stap 4 - Beheer	808.331	-3.936.441
Beleidswaarde (DAEB)	<u>16.098.102</u>	<u>11.537.233</u>

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2021 voor het DAEB vastgoed in exploitatie € 44.017.000 (2020 € 41.947.000) en de verzekerde waarde was € 17.673.200 (2020 € 17.046.200).

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

Saldo begin boekjaar	175.000	175.000
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	0	0
Herrubricering	0	0
Waardeveranderingen	-5.000	0
Saldo mutaties	<u>-5.000</u>	<u>0</u>
Saldo einde boekjaar:	<u>170.000</u>	<u>175.000</u>

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

Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
------------------	------------------

De laatste daadwerkelijke taxatie heeft plaatsgevonden voor het opstellen van de jaarrekening 2019. Waardering heeft hierbij plaatsgevonden tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor tussentijdse herwaarderings wordt gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de parameters in het waarderingshandboek.

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2021 voor de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 192.000 (2020 € 223.000), de verzekerde waarde was € 264.500 (2020 € 255.100).

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 27.505.519. Deze heeft voor € 27.490.391 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 15.128 op het niet-DAEB vastgoed.

De beleidswaarde van het Niet-DAEB vastgoed is gelijk aan de marktwaarde.

### 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.

#### (2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Saldo begin boekjaar	0	0
Investerings	0	0
Afgeboekt	0	0
Saldo einde boekjaar	0	0

Ultimo 2021 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

### (3) Financiële vaste activa

#### (3.1) Latente belastingvorderingen

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutatie	10.468	
Saldo einde boekjaar	10.468	0

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen is op 31 december 2021 nihil (2020 idem). Voor roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt het verschil in waardering nominaal € 7.230 (2020: € 9.986). Een latentie ten aanzien van dit verschil wordt niet materieel geacht.

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
--	------------------	------------------

Wel is er dit jaar een belastinglatentie opgenomen in verband met de agio op de Vestia-lening. Het agio ad € 83.185 wordt verdeeld over de jaren 2021 en 2022 ten laste van het fiscale resultaat gebracht.

#### (4) Vorderingen

##### (4.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	7.885	10.259
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>-6.970</u>	<u>-6.705</u>
Saldo einde boekjaar	<u>915</u>	<u>3.554</u>

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

De huurachterstanden zijn in 2021 afgenomen ten opzichte van 2020. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 0,63% van de bruto jaarhuur, eind 2020 was dit 0,79%. Een voorziening is gevormd voor het mogelijk oninbaar deel van de vordering op huurdebiteuren.

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

Aantal maanden	2021			2020		
	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	2	549	7,0%	2	701	6,8%
1 tot 2 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
2 tot 3 maanden	1	1.532	19,4%	1	1.815	17,7%
3 tot 4 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
4 tot 5 maanden	1	2.852	36,2%	2	4.791	46,7%
5 tot 6 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
meer dan 6 maanden	1	2.037	25,8%	1	2.037	19,9%
onbestemd		915	11,6%		915	8,9%
	<u>5</u>	<u>7.885</u>	<u>100,0%</u>	<u>6</u>	<u>10.259</u>	<u>100,0%</u>

##### (4.2) Belastingen en premies sv

Te vorderen Vennootschapsbelasting	8.413	
Saldo einde boekjaar	<u>8.413</u>	<u>0</u>

##### (4.3) Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	6.259	6.037
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	9.459	
Saldo einde boekjaar	<u>15.718</u>	<u>6.037</u>

#### (5) Liquide middelen

##### (5) Liquide middelen

ING	313.261	257.049
ING spaarrekening	<u>300.963</u>	<u>225.152</u>
Saldo einde boekjaar	<u>614.223</u>	<u>482.201</u>

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

**Passiva**
**(6) Reserves**
(6.1) Overige reserves

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo begin boekjaar	5.603.557	5.228.323
Resultaat boekjaar	346.479	375.234
Waardeveranderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo einde boekjaar	<u>5.950.036</u>	<u>5.603.557</u>

(6.2) Herwaarderingsreserve

Saldo begin boekjaar	24.455.428	22.856.577
Resultaat verkoop		0
Mutatie door herwaardering	<u>3.050.091</u>	<u>1.598.851</u>
Saldo einde boekjaar	<u>27.505.519</u>	<u>24.455.428</u>

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Aanvullende specificatie over het totaal eigen vermogen:

## Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 3.396.570 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde jaarresultaat over het boekjaar 2021 ad € 346.479 ten gunste van de overige reserves te brengen;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 3.050.091 (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	5.950.036	5.603.557
Herwaarderingsreserve	<u>27.505.519</u>	<u>24.455.428</u>
Totaal eigen vermogen	33.455.555	30.058.985
Beleidswaarde	<u>-16.268.102</u>	<u>-11.712.233</u>
Verschil marktwaarde - beleidswaarde	17.187.453	18.346.752
Volkshuisvestelijke bestemming op het eigen vermogen	17.187.453	18.346.752
Deel van het vermogen zonder volkshuisvestelijke bestemming	<u>16.268.102</u>	<u>11.712.233</u>
Totaal eigen vermogen	<u>33.455.555</u>	<u>30.058.985</u>

## (7) Voorzieningen

### (7.1) Voorziening latente belastingschulden

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Saldo begin boekjaar	-	-
Mutatie latentie	-	-
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 2021 bedraagt de nog in aanmerking op te nemen opwaardering € 59.354 (2020: € 83.609).

## (8) Langlopende schulden

### (8.1) Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	2.586.528	2.885.516
Overboeking naar kortlopende schulden	-304.715	-298.988
Nieuwe leningen	53.540	
Bij Agio op nieuwe leningen	83.185	
Af: vrijval agio leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo einde boekjaar	<u>2.418.538</u>	<u>2.586.528</u>

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen. Van het agio-bedrag valt in 2022 € 1.871 vrij.

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 2021 3,33%; in 2020 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.

Ten behoeve van het WSW is in 2021 een obligolening afgesloten bij de NWB. Dit betreft een lening met een variabele hoofdsom van € 76.000. Voor deze lening geldt geen minimale hoofdsom. De bereidstellingsprovisie voor deze lening is 17 basispunten. Over het getrokken deel bedraagt de rente de 6-maands Euribor verhoogd met een opslag van 30 basispunten. Deze lening wordt op de balans opgenomen voor het getrokken deel (31-12-2021: nihil).

Van de totale leningenportefeuille heeft € 1,234 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 2021 € 3.274.000 (per 31 december 2020 € 3.557.000).

Het saldo leningen kredietinstellingen ad € 2.640.068 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<b>(9) Kortlopende schulden</b>		
<i>(9.1) Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Beginsaldo	298.988	293.512
Aflossing boekjaar	-298.988	-293.512
Overboeking van langlopende schulden	304.715	298.988
Saldo einde boekjaar	<u>304.715</u>	<u>298.988</u>

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen.

*(9.2) Schulden aan leveranciers*

Diverse crediteuren	49.362	67.716
Saldo einde boekjaar	<u>49.362</u>	<u>67.716</u>

*(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen*

BTW	1.196	1.165
Loonheffing	747	742
Sociale lasten	26	24
Pensioenpremies		
Vennootschapsbelasting		10.487
Saldo einde boekjaar	<u>1.969</u>	<u>12.418</u>

*(9.4) Overlopende passiva*

Niet vervallen rente geldleningen	54.934	60.181
Vooruitontvangen huur	7.701	6.422
Te betalen accountantskosten	16.000	22.000
Waterschapslasten 2020	5.800	5.800
Waterschapslasten 2021	6.000	
Raming premie bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	1.900	
Overige schulden op korte termijn	244	22
Saldo einde boekjaar	<u>92.579</u>	<u>94.425</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.

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 dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Wuta een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Wuta opgenomen - en door het WSW geborgde - leningen. Over 2021 bedroeg de jaarlijkse heffing 0,0624% (€ 1.801) en het maximaal gecommiteerde obligo bedraagt per 31-12-2021 € 76.000 (€ 111.092 per 31 december 2020).



Volgens opgave van het WSW zal Wuta er de komende 4 jaar rekening mee moeten houden dat, naast het eventuele beroep op het gecommiteerd obligo, jaarlijks tussen de 0,05 en de 0,08% van het geborgde schuldrestant aan obligo zal moeten worden voldaan om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zal opeisen dient Wuta het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken.

#### *Heffing voor saneringssteun*

Het WSW kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. De saneringsheffing kan jaarlijks maximaal 5% van de gerealiseerde huuropbrengst van de woongelegenheden bedragen.

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2022-2026 aangegeven dat geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022 tot en met 2026.

#### **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  
2021

 Boekjaar  
2020

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

Woningen en woongebouwen	1.236.013	1.229.096
Onroerende goederen niet zijnde woningen	22.785	22.286
Subtotaal	<u>1.258.797</u>	<u>1.251.382</u>

*Af: Huurderving*

Wegens leegstand	2.417	997
Wegens oninbaarheid	864	6.956
Subtotaal	<u>3.281</u>	<u>7.953</u>

Totaal	<u>1.255.516</u>	<u>1.243.429</u>
--------	------------------	------------------

Op basis van het huurbeleid was de huurverhoging per 1 juli 2021 0,0% (2020: 1,7%). De regels voor de huurverhoging in 2021 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2021 0% voor alle inkomens. De kale huur van een sociale sectorwoning gaat dit jaar dus niet omhoog.

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	1.236.013	1.229.096
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	22.785	22.286
Totaal	<u>1.258.797</u>	<u>1.251.382</u>

De huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

## Gemeente Stichtse Vecht:

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.236.013	1.229.096
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	22.785	22.286
Totaal	<u>1.258.797</u>	<u>1.251.382</u>

**(10.2) Opbrengsten servicecontracten**

Overige goederen, leveringen en diensten	6.999	6.943
Totaal	<u>6.999</u>	<u>6.943</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	9.595	9.896
Totaal	<u>9.595</u>	<u>9.896</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
Toegerekende personeelskosten	17.550	34.782
Toegerekende kosten Vecht en Omstreken	9.400	28.404
Toegerekende bestuurskosten	17.564	43.123
Toegerekende overige organisatiekosten	13.615	100.518
Toegerekende afschrijvingen	1.975	6.274
	<u>60.104</u>	<u>213.101</u>
Opbrengsten verhuur- en beheeractiviteiten	-975	-1.800
Totaal	<u>59.129</u>	<u>211.301</u>

De wijze waarop algemene kosten worden toegerekend is dit jaar aangepast, zie hiervoor de opmerking op pagina 36 en de kostenverdeelstaat op pagina 73.

(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	34.665	84.885
Klachtenonderhoud	64.716	49.583
Mutatieonderhoud	58.621	62.683
Toegerekende personeelskosten	17.550	
Toegerekende kosten Vecht en Omstreken	37.258	27.526
Toegerekende bestuurskosten	17.564	
Toegerekende overige organisatiekosten	50.501	
Toegerekende afschrijvingen	1.975	
	<u>282.850</u>	<u>224.677</u>
Ontvangen vergoedingen	-883	-439
Totaal	<u>281.967</u>	<u>224.238</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	281.967	222.456
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie Niet DAEB	0	1.782
Totaal	<u>281.967</u>	<u>224.238</u>

De wijze waarop algemene kosten worden toegerekend is dit jaar aangepast, zie hiervoor de opmerking op pagina 36 en de kostenverdeelstaat op pagina 73.

(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	165.774	168.684
Heffing saneringssteun	0	0
Heffing Autoriteit wonen	1.122	1.127
Heffing Autoriteit wonen; bijz.projectsteun	-576	
Heffing verhuurdersbijdrage Huurcommissie	320	321
Obligoheffing WSW	1.801	
Belastingen	50.019	49.674
Verzekeringen	10.171	9.825
Contributie Aedes	1.867	1.832
Totaal	<u>230.499</u>	<u>231.464</u>

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<b>(11) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst bestaand bezit	0	0
Af: Boekwaarde bestaand bezit	0	0
Af: Direct toerekenbare kosten	0	0
Totaal	0	0

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	0	0

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 2021 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

### (12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	3.055.091	1.598.851
Waardeveranderingen onroerende zaken in expl. Niet-DAEB	-5.000	
Totaal	3.050.091	1.598.851

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) Overige organisatiekosten

### (14.1) Overige organisatiekosten

Toegerekende kosten Vecht en Omstreken	9.402	
Toegerekende bestuurskosten	17.564	
Toegerekende overige organisatiekosten	31.634	57.565
Toegerekende afschrijvingen	1.975	
Agio Vestia-lening	83.185	
Totaal	143.760	57.565

De wijze waarop algemene kosten worden toegerekend is dit jaar aangepast, zie hiervoor de opmerking op pagina 36 en de kostenverdeelstaat op pagina 73.

Onder Kosten externe controle is een bedrag begrepen van € 26.498 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 2021	Boekjaar 2020
Onderzoek van de jaarrekening	20.498	39.620
Andere controleopdrachten		
subtotaal accountantskosten	<u>20.498</u>	<u>39.620</u>
Adviesdiensten op fiscaal terrein (BDO)	9.912	15.193
Totaal	<u>30.410</u>	<u>54.813</u>

Voor de controle van de jaarrekening 2021 is met Q-concepts Accountancy B.V. een bedrag overeengekomen van € 21.050 excl. btw en verschotten.

Specificatie van de accountantskosten:

Onderzoek van de jaarrekening afrek. 2019		29.154
Onderzoek van de jaarrekening 2020 voorschot 40%		10.467
Onderzoek van de jaarrekening afrek. 2020	15.699	
Vrijval transitorisch opgenomen	-22.000	
Onderzoek van de jaarrekening 2021 voorschot 40%	10.799	
Onderzoek van de jaarrekening 2021 raming afrekening	16.000	
Totaal	<u>20.498</u>	<u>39.620</u>

#### (14.2) Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	883	988
Totaal	<u>883</u>	<u>988</u>

#### **Salarissen**

De salariskosten zijn als volgt te specificeren:

Lonen en salarissen	27.496	26.248
Af: Ontvangen ziekengeld	0	0
Sociale lasten	4.468	4.392
Pensioenlasten	3.135	4.141
Totaal	<u>35.099</u>	<u>34.782</u>

Wuta heeft twee parttime medewerkers in dienst, 0,61 fte's (2020: 0,61 fte).

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

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

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

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

#### (15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kapitaalmarkt	98.755	109.117
Mutatie niet vervallen rente	-5.248	-5.196
Overige rentelasten	353	
Toegerekende organisatiekosten	1.087	
Totaal	<u>94.947</u>	<u>103.921</u>

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2021 3,39%; in 2020 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>	3.491.826	2.014.971
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijving bedrijfsruimte	2.535	2.535
Fiscaal lagere afschrijving inventaris	0	273
Fiscale terugname afwaardering MVA	21.735	79.618
Fiscaal lagere onderhoudskosten	15.800	9.836
50% agio Vestia lening	41.593	0
Beperkt aftrekbare kosten	270	331
subtotaal bij:	<u>81.933</u>	<u>92.593</u>
Af:		
Fiscaal hogere afschrijving inventaris	-409	0
Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsruimte	-7.464	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VG port.	<u>-3.050.091</u>	<u>-1.598.851</u>
	-3.057.964	-1.598.851
<b>Fiscale winst</b>	515.795	508.713
Bij: Bijdrage saneringssteun	0	0
<b>Belastbare winst</b>	515.795	508.713
Af: Verliesverrekening	0	0
<b>Belastbaar bedrag</b>	515.795	508.713
<b>De vennootschapsbelasting komt hiermee uit op:</b>		
Directe belastingen	104.449	110.178
Correctie Vpb voorgaande jaren	1.275	-73.426
Mutatie latentie Vpb boekjaar (Agio Vestia lening)	<u>-10.468</u>	<u>0</u>
	95.256	36.752

Per eind 2021 bedraagt het compensabel verlies € 0 (2020: € 0).

De effectieve belastingdruk voor 2021 bedraagt 3,3% (2020: 1,8%).

Het agio op de leningenruil Vestia wordt conform afspraken met de Belastingdienst verwerkt in het fiscale resultaat 2021 en 2022.

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.



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

	2021	2020
(10.1) Huuropbrengsten	1.232.732	1.221.143
(10.2) Opbrengsten servicecontracten	6.999	6.943
(10.3) Lasten servicecontracten	-9.595	-9.896
(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-58.065	-207.499
(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-281.967	-222.456
(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-226.350	-227.298
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>663.753</b>	<b>560.938</b>
(11.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
(11.2) Toegerekende organisatiekosten	0	0
(11.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.055.091	1.598.851
(12.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.055.091</b>	<b>1.598.851</b>
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	0	0
(13.2) Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(14.1) Overige organisatiekosten	-141.172	-56.529
(14.2) Leefbaarheid	-883	-988
(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	0	988
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-94.947	-103.921
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-94.947</b>	<b>-102.933</b>
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>3.481.842</b>	<b>1.999.339</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	95.256	36.752
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>3.386.586</b>	<b>1.962.587</b>

**Kasstroomoverzicht DAEB**

	2021	2020
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	1.236.650	1.224.289
Zelfstandige huurwoningen	1.236.650	1.224.289
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0
Vergoedingen	6.999	6.943
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	975	988
<i>Saldo ingaande kasstromen</i> A	1.244.623	1.232.220
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-34.540	-32.191
Lonen en salarissen	-26.998	-25.781
Sociale lasten	-4.380	-2.409
Pensioenlasten	-3.162	-4.001
Onderhoudsuitgaven	-142.036	-261.417
Overige bedrijfsuitgaven	-303.810	-279.867
Rente-uitgaven	-99.108	-109.117
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-2.668	-1.449
Verhuurderheffing	-165.774	-168.684
Leefbaarheid	0	-988
Lasten servicekosten	-9.595	-9.896
Vennootschapsbelasting	-124.624	-49.846
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i> B	-882.155	-913.456
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> (A -/- B)	<b>362.468</b>	<b>318.764</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> C	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	-1.546	-1.611
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> D	<b>-1.546</b>	<b>-1.611</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b> (C -/- D = E)	<b>-1.546</b>	<b>-1.611</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	53.540	0
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-298.988	-293.512
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-245.448</b>	<b>-293.512</b>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>	<b>115.474</b>	<b>23.641</b>

**Resultatenrekening Niet DAEB**

	2021	2020
(10.1) Huuropbrengsten	22.785	22.286
(10.2) Opbrengsten servicecontracten	0	0
(10.3) Lasten servicecontracten	0	0
(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.064	-3.803
(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten		-1.782
(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.149	-4.166
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>17.571</b>	<b>12.534</b>
(11.1) Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
(11.2) Toegerekende organisatiekosten	0	0
(11.3) Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
(12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.000	0
(12.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-5.000</b>	<b>0</b>
(13.1) Opbrengst overige activiteiten	0	0
(13.2) Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
(14.1) Overige organisatiekosten	-2.588	-1.036
(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
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>9.984</b>	<b>11.498</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	0	0
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>9.984</b>	<b>11.498</b>

**Kasstroomoverzicht Niet DAEB**

	2021	2020
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	22.785	22.286
Zelfstandige huurwoningen	0	0
Bedrijfsmatig onroerend goed	22.785	22.286
Vergoedingen	0	0
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i> A	22.785	22.286
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-637	-584
Lonen en salarissen	-498	-467
Sociale lasten	-81	-44
Pensioenlasten	-58	-73
Onderhoudsuitgaven	0	0
Overige bedrijfsuitgaven	-5.600	-5.075
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	-6.237	-5.658
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> (A -/- B)	<b>16.548</b>	<b>16.628</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i> C	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> D	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b> (C -/- D = E)	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>	<b>16.548</b>	<b>16.628</b>

**VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2021**

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 2021 € 98.000 (Woningcorporaties klasse A). Voor de voorzitter van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 15% van € 98.000 = € 14.700. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 10% van € 98.000 = € 9.800.

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<sup>e</sup> maand van de functievervulling.**

<b>Gegevens 2021</b>				
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. A.J. Bauer</b>	<b>Dhr. F. Jonkhart</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Penningmeester		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,39	0,39		
Dienstbetrekking?	nee	nee		
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 18.431	€ 18.431		
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-		
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 18.431</i>	<i>€ 18.431</i>		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 38.220	€ 38.220		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.		
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 18.431</b>	<b>€ 18.431</b>		
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.		
<b>Gegevens 2020</b>				
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. B.B.J. Luyckx</b>	<b>Mw. J.M. de Jong</b>	<b>Dhr. A.J. Bauer</b>	<b>Dhr. F. Jonkhart</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester	Secretaris
Aanvangen einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,26	0,26	0,26	0,26
Dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.031	€ 9.023	€ 12.031	€ 3.008
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 12.031</i>	<i>€ 9.023</i>	<i>€ 12.031</i>	<i>€ 3.008</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.507	€ 18.347	€ 24.507	€ 6.160
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 12.031</b>	<b>€ 9.023</b>	<b>€ 12.031</b>	<b>€ 3.008</b>

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

<b>Gegevens 2021</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. J.P. Barth</b>	<b>Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn</b>	<b>Dhr. S. Knol</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 1.106	€ 1.106	€ 1.106
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.700	€ 9.800	€ 9.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 1.106</b>	<b>€ 1.106</b>	<b>€ 1.106</b>
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.
<b>Gegevens 2020</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>Dhr. J.P. Barth</b>	<b>Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn</b>	<b>Dhr. S. Knol</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 1.010	€ 1.039	€ 1.010
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.100	€ 9.400	€ 9.400

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 20 juni 2022

Dhr. A.J. Bauer  
voorzitter

Dhr. F. Jonkhart  
penningmeester

#### Raad van Toezicht

De jaarrekening van Wuta is vastgesteld door de Raad van Toezicht op 20 juni 2022

Dhr. J.P. Barth  
Voorzitter

Mw. D.W. Verweij-Hoogendoorn  
Lid

Dhr. S. Knol  
lid



**VIII Kostenverdeelstaat**

	Jaarrekening 2021	Lasten verhuur en beheer	Lasten onderhoud	Lasten service- contracten	Overige dir. Exploitatie- lasten	Activa / Waarde- verandering en	Leefbaar- heid	Financiële baten en lasten	Overige organisatie kosten
<b>Afschrijvingen</b>									
Afschrijvingen activa t.d.v. (kantoor en inventaris)	5.925	1.975	1.975	-	-	-	-	-	1.975
	<b>5.925</b>	<b>1.975</b>	<b>1.975</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.975</b>
<b>Personeelslasten (personeel Wuta)</b>									
Salarissen	27.496	13.748	13.748	-	-	-	-	-	-
Sociale lasten	4.468	2.234	2.234	-	-	-	-	-	-
Pensioenlasten	3.135	1.568	1.568	-	-	-	-	-	-
	<b>35.099</b>	<b>17.550</b>	<b>17.550</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Overige bedrijfslasten</b>									
Overige personeelskosten:									
Inhuur Vecht en Omstreken technisch	27.856	-	27.856	-	-	-	-	-	-
Inhuur Vecht en Omstreken administratief	28.206	9.402	9.402	-	-	-	-	-	9.402
Kosten opleidingen personeel	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige personeelskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestuurskosten:									
Vergoedingen Bestuur	42.834	14.278	14.278	-	-	-	-	-	14.278
Vergoedingen RvT	2.880	960	960	-	-	-	-	-	960
Representatiekosten bestuur	125	42	42	-	-	-	-	-	42
Assurantiekosten RvT+Bestuur	3.468	1.156	1.156	-	-	-	-	-	1.156
Cursuskosten bestuur en RvT ivm PE-punten	1.608	536	536	-	-	-	-	-	536
Overige kosten Bestuur/RvT	1.776	592	592	-	-	-	-	-	592
Huisvestingskosten:									
Onderhoud kantoor	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gas, water elektra	1.362	681	681	-	-	-	-	-	-
schoonmaakkosten	2.236	1.118	1.118	-	-	-	-	-	-
Belasting en ass.premie	630	315	315	-	-	-	-	-	-
Overige huisvestingskosten	261	131	131	-	-	-	-	-	-
Algemene kosten:									
Bankkosten	1.087	-	-	-	-	-	-	1.087	-
Portkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Telecommunicatiekosten	805	402	402	-	-	-	-	-	-
Drukwerk en kantoorartikelen	2.571	1.285	1.285	-	-	-	-	-	-
Kosten externe controle	20.498	-	-	-	-	-	-	-	20.498
Kosten aangifte vpb	9.912	-	-	-	-	-	-	-	9.912
Adviseur verduurzaming en MJOP	28.665	-	28.665	-	-	-	-	-	-
Advieskosten ontwikkeling winkel	5.754	-	5.754	-	-	-	-	-	-
Overige advies kosten	3.950	-	3.950	-	-	-	-	-	-
Kosten automatisering	14.462	7.231	7.231	-	-	-	-	-	-
Taxaties marktwaarde	889	-	-	-	-	-	-	-	889
Salarisverwerking (BDO)	1.064	532	532	-	-	-	-	-	-
Overige alg. kosten	875	437	437	-	-	-	-	-	-
Visitatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verbeterplan organisatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurdersplatform	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributies en bijdragen:									
Contributie Aedes	1.867	-	-	-	1.867	-	-	-	-
Bijdrage RWUW	1.481	1.481	-	-	-	-	-	-	-
Klachtencommissie	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige contrib. / bijdragen	335	-	-	-	-	-	-	-	335
	<b>207.457</b>	<b>40.580</b>	<b>105.323</b>	<b>-</b>	<b>1.867</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.087</b>	<b>58.600</b>
<b>Subtotaal</b>	<b>248.481</b>								
<b>Andere bedrijfskosten</b>									
Servicekosten (lasten)	9.595	-	-	9.595	-	-	-	-	-
Leefbaarheid	883	-	-	-	-	-	883	-	-
<b>Zakelijke lasten</b>									
Belastingen	50.019	-	-	-	50.019	-	-	-	-
Verzekeringen	10.171	-	-	-	10.171	-	-	-	-
Verhuurderheffing	165.774	-	-	-	165.774	-	-	-	-
Kosten toezicht Autoriteit Woningcorporaties	547	-	-	-	547	-	-	-	-
Verhuurdersheffing CJIB	320	-	-	-	320	-	-	-	-
WSW heffing obligo	1.801	-	-	-	1.801	-	-	-	-
Agio leninigen	83.185	-	-	-	-	-	-	-	83.185
	<b>311.817</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>228.632</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83.185</b>
<b>Totaal</b>	<b>570.776</b>	<b>60.105</b>	<b>124.848</b>	<b>9.595</b>	<b>230.499</b>	<b>-</b>	<b>883</b>	<b>1.087</b>	<b>143.760</b>
<b>Doorbelasting gerubriceerd</b>									
Afschrijvingen	5.925	1.975	1.975	-	-	-	-	-	1.975
Personeelskosten	35.099	17.550	17.550	-	-	-	-	-	-
Bestuurskosten	52.691	17.564	17.564	-	-	-	-	-	17.564
Kosten Vecht en Omstreken	56.061	9.402	37.258	-	-	-	-	-	9.402
Overige bedrijfskosten	420.999	13.615	50.502	9.595	230.499	-	883	1.087	114.819
<b>Totaal doorbelast</b>	<b>570.776</b>	<b>60.105</b>	<b>124.848</b>	<b>9.595</b>	<b>230.499</b>	<b>-</b>	<b>883</b>	<b>1.087</b>	<b>143.760</b>

**IX Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van toezicht van woningstichting “Wuta” (Wacht uw tijd af)

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2021 van woningstichting “Wuta” (Wacht uw tijd af) te Nigtevecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting “Wuta” (Wacht uw tijd af) op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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” (Wacht uw tijd af) 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.

**Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45  
5232 BX 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 – 61 32 510  
Info@qconcepts.nl  
qconcepts.nl

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat woningstichting “Wuta” (Wacht uw tijd af) 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- het volkshuisvestelijk;
- het verslag van de raad van toezicht;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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 in 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, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van toezicht voor de jaarrekening**

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 gereede 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 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet 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, 20 juni 2022  
Q-Concepts Accountancy B.V.

drs. B.W.T. Daris RA