



## JAARVERSLAG 2022

6 juni 2023

Woningstichting Wuta  
Hoekerstraat 7  
1393 NR Nigtevecht

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

I. Bestuursverslag 2022 .....	4
1. Voorwoord.....	4
2. Algemeen.....	5
3. Organisatie en Beleid .....	6
4. Governance .....	9
5. Interne risicobeheersing en controlesystemen.....	9
6. Permanente Educatie .....	11
7. Financiële gegevens.....	11
8. Risicoparagraaf .....	16
9. Toekomstverwachtingen.....	18
10. Accountantscontrole .....	18
II. Volkshuisvestingsverslag 2022.....	19
1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta .....	19
2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur .....	19
3. Energielabels .....	24
4. Huurachterstanden .....	24
5. Financieel beleid.....	25
6. Onderhoud .....	25
7. Overlegstructuren .....	25
8. Overig beleid .....	26
9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet .....	27
III. Jaarverslag Raad van Toezicht Wuta 2022.....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
1. Inleiding.....	28
2. Over besturen en toezicht houden .....	28
<b>Governance</b> .....	28
3. Verslag toezichthoudende rol .....	29
4. Werkgeversrol.....	30
5. Klankbordfunctie .....	30
6. Samenstelling & functioneren.....	30
7. Integriteit en onafhankelijkheid .....	31
8. Bezoldiging.....	31
9. Bijeenkomsten- en Vergaderschema 2022.....	31
IV. Overzicht kengetallen .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
V. Jaarrekening 2022 .....	34
1. Balans per 31-12-2022.....	34
2. Winst- en verliesrekening over 2022.....	36
Kasstroomoverzicht 2022 volgens de directe methode .....	37
3. Toelichting op de jaarrekening .....	38



	Inhoudsopgave
VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2022 .....	71
VII Overige gegevens.....	73
VIII Kostenverdeelstaat.....	74
IX Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	75

## I. Bestuursverslag 2022

### 1. Voorwoord

Wuta werkt voortdurend aan betaalbare, duurzame en passende woningen in een leefbare omgeving voor mensen met bescheiden inkomens en in alle levensfasen. Wij willen een bijdrage leveren aan een beter woon- en leefklimaat in Nigtevecht. Wij willen een woningstichting zijn waar (toekomstige) huurders, medewerkers en partners zich welkom en gewaardeerd voelen. Kortom waar iedereen zich thuis voelt. Wij willen dat realiseren met een lokaal verankerde organisatie: "voor het dorp en door het dorp". Waar mogelijk werken wij met medewerkers en dienstverleners met binding met Nigtevecht.

De Wuta, als kleine woningcorporatie, wil graag mee in de veranderingen die (toekomstige) huurders, de gemeente Stichtse Vecht, wetgever en toezichthouders eisen. In 2022 is daartoe:

- Een Portefeuillestrategie 2023-2035 opgesteld waarin de veranderende vraag is vertaald in een daarbij passende (vastgoed-)strategie.
- Tegelijk is verdere invulling gegeven aan ons in 2021 opgestelde verduurzamingsbeleid. In 2022 is dat beleid omgezet naar een aanpak 2023-2050, waarin de doelen en de kosten zijn geconcretiseerd. Hierin zijn ook de (verwachte) doelstellingen verwerkt die voortvloeien uit de Nationale Prestatie Afspraken, die gefinancierd worden uit het vrijvallen van de verhuurdersheffing.
- Tot slot zijn de in 2022 uitgevoerde technische conditiemetingen gebruikt om een geheel geactualiseerd Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP) op te stellen, waarmee geborgd wordt dat Wuta de woningen op het vereiste conditieniveau houdt.

Deze plannen zijn in goed en inspirerend overleg met de huurdersvertegenwoordiging opgesteld onder begeleiding van een extern adviesbureau.

Een belangrijke vraag die het bestuur nog moet beantwoorden is of de Wuta als zelfstandige corporatie alle ambities kan realiseren. Nu we onze plannen en ambities duidelijk hebben, kunnen we op basis daarvan beoordelen in welke organisatievorm we die plannen het best kunnen realiseren: zelfstandig, in een samenwerkingsvorm of na een fusie. Het belang van de huurders staat daarbij voorop en die vraag zal uiteindelijk dan óók mede beantwoord moeten worden door onze huurders. In 2023 zullen we daartoe de mogelijkheden van deze 3 vormen verder verkennen om tot een keuze te komen.

In 2022 is Corona gelukkig minder prominent aanwezig 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. Inmiddels werken we weer op kantoor.

De huren zijn per 1 juli met 2.3% verhoogd, dat is gelijk aan de van overheidswege vastgestelde toegestane verhoging.

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 2022 (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 2022 (paragraaf 7);
- Een risicoparagraaf en toekomstverwachtingen waarbij ook wordt ingegaan op frauderisico's (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 2022 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	Hr. A.J. Bauer	Nigtevecht	Economie en Maatschappij	€18.947	17-01-2020	31-12-2023
Penningmeester	Hr. F. Jonkhart	Nigtevecht	Financiën en Bouwkunde	€18.947 + € 6.240 Interim werk secretariaat	21-09-2020	31-08-2024

De genoemde honorering is inclusief 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 is per 1 januari 2021 de voorzitter geworden. Per 1 oktober 2020 is de heer F. Jonkhart gestart als bestuurslid en per 1 januari 2021 penningmeester geworden. Het bestuur bestaat vanaf 1 januari 2021 uit twee leden. De heer F. Jonkhart heeft in 2022 tijdelijk kantoorwerkzaamheden uitgevoerd ter vervanging van een vertrokken medewerker.

Geen van de bestuursleden per 31 december 2022 heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt. Per 31 december 2022 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 met elkaar en met de kantoormedewerkers over operationele zaken en elke 6 weken als bestuur. In 2022 zijn er 8 (genotuleerde) bestuursvergaderingen geweest. Daarnaast vindt er frequent overleg plaats tussen het bestuur en de medewerkers van Vecht en Omstreken (V&O) die de financiële administratie uitvoeren en die de Technische Dienst activiteit uitvoeren. Met de huurdersvertegenwoordiging is in 2022 5 maal overlegd exclusief 2 speciale sessie over verduurzaming en het duurzame bedrijfsmodel. Met de Raad van Toezicht is dit jaar tien keer overlegd (6 regulier, 3 workshops/specials over verduurzaming/bedrijfsmodel en 1 accordering jaarrekening met accountant)

#### Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden. In 2022 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	€ 1.130,-	01-01-2019	31-12-2022
Vice-voorzitter	Mevr. D.W. Verweij-Hoogendoorn	Weesp	Maatschappelijk/bedrijfskundig	€ 1.130,-	01-01-2019	31-12-2022
Lid	Dhr. S. Knol	Nigtevecht	Financieel	€ 1.130,-	01-01-2020	31-12-2023

De genoemde honorering is inclusief de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering. In 2022 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 2022 zijn er tien bijeenkomsten met de Raad van Toezicht geweest inclusief de bijeenkomst met de accountant van Q-Concepts Accountancy B.V. voor de jaarrekening. Essentiële onderwerpen als het vaststellen van de jaarrekening, de 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 en een andere over verduurzamingsstrategie.

### **Besluiten 2022**

De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar waren o.a. :

- Het bestuur heeft de Portefeuillestrategie 2023-2035 vastgesteld.
- Het bestuur heeft besloten om onze kantoorautomatisering voortaan in de cloud onder te brengen en een professionele dienstverlener te selecteren.
- Het bestuur besluit de dienstverlener voor schoonmaak dakgoten te vervangen.
- Het bestuur besluit dat Wuta zich aansluit bij een Arbodienst.
- Het bestuur heeft het MJOP vastgesteld.
- Het bestuur heeft het Plan van Aanpak 2023-2050 Verduurzaming vastgesteld.
- Het bestuur heeft Raeflex geselecteerd voor de externe visitatie 2017-2021. Het visitatierapport is op 22 december 2022 opgeleverd.
- Het bestuur besluit de huren per 1-7-2022 met 2.3% te verhogen en de servicekosten te actualiseren.
- Het bestuur en Raad van Toezicht besluiten in juni 2022 de jaarrekening en bestuursverslag over 2021 vast te stellen.
- De begroting en het jaarplan voor 2023 zijn in december 2022 goedgekeurd.
- De prestatieafspraken voor 2022-2024 met de gemeente Stichtse Vecht zijn geactualiseerd en goedgekeurd.
- Het huurcontract voor het winkelpand is in januari 2022 met Centerrr gesloten en in december ontbonden. Tegelijkertijd is een intentie voor verhuur met de dorpscoöperatie (i.o.) afgesloten voor verhuur met ingang van januari 2023.
- Het bestuur heeft besloten dat bij mutaties nadrukkelijker niet alleen de woning maar ook de toestand van de tuin wordt geïnspecteerd.
- Het bestuur heeft besloten vanuit leefbaarheidsbijdrage het onderhoud van de algemene groenpercelen te gaan oppakken.
- Het Financieel Beleid & Beheer en het Treasurystatuut zijn geactualiseerd en in overleg met de RvT vastgesteld.
- Het bestuur besluit 1 vrijgekomen woning aan een gezin van 4 statushouders ter beschikking te stellen en voldoet daarmee aan de prestatieafpraak met de gemeente.

### **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 kantoorwerkzaamheden verzorgen (huurdersvragen/post behandelen/mutaties/reparatieverzoeken). De totale administratieve formatie bedraagt 0,61 fte (22 uur per week). Het personeel wordt beloond conform de cao Woondiensten. Helaas was het nodig beide medewerkers in 2022 door verschillende omstandigheden te vervangen. Met beide nieuwe medewerkers is een contract afgesloten voor 10 uur per week (elk).

Met de collega woningstichting Vecht & Omstreken heeft Wuta een dienstverleningsovereenkomst waarin 2 hoofdactiviteiten zijn ondergebracht:

- het verzorgen van o.a. de onderhoudsadministratie, het beoordelen van klachten en controle op de uitvoering van de door derden verrichte werkzaamheden
- de financiële administratie en verslaglegging

### **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. In 2022 zijn geen klachten bij de commissie over Wuta ingediend.

### **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 inspirerend en goed. In 2022 is 5 keer overlegd en zijn 2 aparte themasessies over ons toekomstige organisatiemodel en over verduurzaming georganiseerd. De besproken onderwerpen zijn:

- o Het onderhoud en de afhandeling van reparatie-verzoeken
- o Verduurzaming
- o Communicatie met de huurders (website, onderwerpen voor de nieuwsbrief)
- o Visie op de toekomstige Wuta organisatie (zelfstandig, samenwerking of fusie)
- o Visitatie 2017-2021

### **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 is 4 keer een nieuwsbrief rondgebracht, waarvan een nieuwsbrief geheel gewijd is aan verduurzamingsplannen. Het kantoor is 2 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 in 2021 voor 2022-2024 afspraken gemaakt. De afspraken worden tegelijk met alle woningstichtingen in Stichtse vecht besproken en waar mogelijk gelijk gehouden. Die afspraken zijn in december 2022 geactualiseerd. Samengevat luiden die voor Wuta:

- De nationale woon- en bouwagenda, de Nationale Prestatie-afspraken en de Wet versterking regie op volkshuisvesting brengen landelijke opgaven met zich mee waar de lokale prestatieafspraken op aangesloten dienen te worden.
- Wuta heeft geen plannen voor nieuwbouw: alleen als het winkelpand niet meer als buurtsuper te verhuren is, dan verbouwing naar appartementen. Wuta wil graag voor de langere termijn op basis van het nieuwe Strategisch vastgoed beleid de mogelijkheden van nieuwbouw met de gemeente verkennen
- 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
- Toewijzingsregels: Wuta wil graag de mogelijkheid bespreken om meer prioriteit te geven aan jonge stellen/potentiële gezinnen toe te wijzen. Die komen nu niet aan bod voor een 3 kamerwoning.
- Specifieke doelgroepen:
  - o Statushouders: Wuta heeft als taakstelling voor 3% van de totale gemeentelijke taakstelling te huisvesten. De taakstelling voor Stichtse Vecht in 2022 was het plaatsen van 37 statushouders (eerste half jaar) en 50 (tweede half jaar) verdeeld over de vier woningcorporaties. Deze getallen zijn nog exclusief de achterstand van 57 statushouders uit 2021. Alles bij elkaar betreft de doelstelling in 2022 144 statushouders. Wuta draagt hierin bij naar rato van het aantal verhuureenheden.



Wonincorporatie	Verdeelsleutel	Aantal te plaatsen statushouders
Portaal	59%	85
Vecht en Omstreken	38%	55
Wuta	3%	4
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>144</b>

Wuta heeft in heel 2022 acht toewijzingen gedaan, waarvan 1 aan een statushouder gezin met 4 personen. Alle toewijzingen voldoen aan de regels omtrent passend toewijzen en staatssteunnorm.

- Wuta wil een nadere verkenning met de gemeente uitvoeren voor een zwaardere verdeling van senioren/levensloop bestendige woningen in de toekomst
- Kwaliteit en duurzaamheid: Concretisering van de NPA naar lokaal niveau en uitwerking van Wuta's verduurzamingsplan

### Vertegenwoordiging

Wuta was in 2022 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 werkwijzen.

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 de toezichtsbrief van de Aw van november 2022 is als conclusie opgenomen: "Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Ik heb er vertrouwen in dat het huidige bestuur de plannen en onderzoeken die in het afgelopen jaar geformuleerd zijn om weet te zetten in concrete beleidskeuzes en dat de RvC hierop toe zal zien. Dit betekent dat het opgelegde verbeterplan hiermee als afgerond kan worden beschouwd. ....".

Vanwege voornoemde verbeteraanpak is in 2021 een jaar uitstel gevraagd van de 4 jaarlijkse visitatie. Dat uitstel is verleend. Inmiddels is de visitatie 2017-2021 afgerond en het visitatierapport op de website geplaatst.

## 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 NCCW 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;
- 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.
- Fraude risico's en hun beheersing :
  - Toewijzingsfraude : 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. De uiteindelijke toewijzing wordt door 2 bestuursleden ondertekend
  - Onttrekking van middelen aan de organisatie: 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.
  - Management override: op meerdere plekken 4-ogen nl samenwerking met V&O, beide bestuursleden tekenen relevante documenten, controle van memoriaalboekingen, beschrijving van uitgangspunten bij schattingsposten zoals de markt- en beleidswaarde

### **Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Het Financieel Beleid & Beheer en het Treasurystatuut zijn conform de reglementen (3 jaarlijks) geactualiseerd en in overleg met de RvT vastgesteld. De wijzigingen zijn beperkt, ze betreffen met name kleine aanpassingen . Sinds 2022 hoeven deze documenten niet meer geaccordeerd te worden door de Aw: de wijziging dient wel in de jaarrekening te worden vermeld. De documenten staan op de website.

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 2022 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
2018	53	
2019	36	137
2020	12.5	101.5
2021	45	93.5
<b>2022</b>	<b>45</b>	<b>102.5</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 driejaars-doel. Dat is in 2021 en 2022 maar grotendeels ingelopen. Enkele cursussen zijn door Corona geannuleerd. Door de bovengemiddelde punten in de afgelopen 2 jaar, zal eind 2023 het driejaars-doel van 108 punten gerealiseerd worden.

## 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. Tegelijk is een toekomstvisie opgesteld waarin de mogelijke organisatievormen zijn vastgesteld, rekening houdend met de toekomstige ambities (verduurzaming e.d.) De haalbaarheid van de mogelijke scenario's wordt in 2023 verkend.

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 2022 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.

### Marktwaaarde vastgoed in exploitatie

De marktwaaarde per 31-12-2022 van het DAEB vastgoed in exploitatie is vastgesteld in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2022 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)	31-12-2022 marktwaaarde	31-12-2021 marktwaaarde
DAEB vastgoed	33.099.911	35.430.050
Commercieel vastgoed	150.000	170.000
<b>Totaal</b>	<b>33.249.911</b>	<b>35.600.050</b>

De marktwaaarde voor het DAEB vastgoed is bepaald met WALS. De marktwaaarde van het commercieel vastgoed is bepaald door middel van een hiertoe gecertificeerde taxateur. De taxatie van het commerciële vastgoed is voor de marktwaaarde per 31-12-2022 vastgesteld op basis van een nieuwe taxatie.

Het jaar 2022 kenmerkte zich door een afkoeling van de woningmarkt en een stijgende rente ten opzichte van 2021. Dit heeft voor de woningportefeuille van Wuta tot een daling van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 2,4 miljoen gedaald naar een waarde van € 33,2 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 6,6%.

De wijziging van de overdrachtsbelasting per 1-1-2022 heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

De ontwikkeling van de marktwaaarde van het DAEB vastgoed van 31-12-2021 naar 31-12-2022 laat zich als volgt verklaren:

(waarden x € 1.000,-'s)	
<b>Waarde per 31-12-2021</b>	<b>35.430</b>
1. Handboek 2022	-2.578
2. Invloed wijziging WOZ waarde	385
3. Wijziging Mutatiegraad	-277
4. Overige wijzigingen	140
<b>Waarde per 31-12-2022</b>	<b>33.100</b>

Toelichting op de mutaties in de marktwaaarde:

1. De actualisering van het handboek naar 2022 met daarin o.a. opgenomen de afschaffing van de Verhuurdersheffing, de verhoging van de overdrachtsbelasting, aanpassing van de disconteringsrente en de aanpassing van de waarde peildatum naar 31-12-2022 heeft een negatief effect op de marktwaaarde van € 2,6 miljoen.
2. De wijziging van de WOZ waarde per 1 januari 2022 t.o.v. de WOZ waarde per 1 januari 2021 heeft een positieve invloed op de marktwaaarde van € 0,4 miljoen.
3. Door een daling van de mutatiekans (5 jaars gemiddelde) wordt de marktwaaarde € 0,3 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 2022

De omzet in 2022 bedroeg € 1.266.000 (2021: € 1.263.000) en bestond uit huuropbrengsten en door huurders aan Wuta vergoede servicelasten.

### Resultaat 2022

Het resultaat bedraagt (vóór vpb) over 2022 € 1.968.000 negatief (2021: € 3.492.000). De afname is met name veroorzaakt door de daling niet gerealiseerde waardestijgingen van het

sociaal vastgoed in exploitatie in 2022 (€ 2.354.000 negatief) ten opzichte van 2021 (€ 3.050.000).

### **Vermogenspositie**

Van het resultaat na belasting in 2022 is € 2.349.000 negatief aan ongerealiseerde herwaardering verrekend met de herwaarderingsreserve die daarmee daalt van € 27.506.000 per 31-12-2021 naar € 25.156.000 per 31-12-2022. Het eigen vermogen bedraagt per 31-12-2022 € 31.421.000 (31-12-2021: € 33.456.000).

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 € 16,1 miljoen. Dit impliceert dat circa 51% 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 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 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 € 16,1 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 en 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

(waarden x € 1.000,-)	2022	2021
<b>Marktwaarde verhuurde staat sociaal vastgoed</b>	<b>33.100</b>	<b>35.430</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat commercieel vastgoed</b>	<b>150</b>	<b>170</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	5.472	-768
Betalbaarheid (huren)	-14.314	-14.220
Kwaliteit (onderhoud)	-7.847	-5.152
Beheer (beheerkosten)	593	808
Subtotaal	-16.096	-19.332
<b>Beleidswaarde sociaal vastgoed</b>	<b>17.004</b>	<b>16.098</b>
<b>Beleidswaarde commercieel vastgoed</b>	<b>150</b>	<b>170</b>

Dit impliceert dat circa 51,2% (2021: 57,8%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Wuta. Onderstaand gaan wij in op de grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde van het sociaal vastgoed.

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

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

1. Er is enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er is derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario (voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie) Tevens wordt uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wuta hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Wuta heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur van Wuta als% van de max. redelijke huur	75%	75%
Instandhoudings- en onderhoudskosten per VHE	2.974	2.387
Beheerkosten per VHE	776	696

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)	31-12-2022	31-12-2021
Vlottende activa	683	639
Kortlopende schulden	425	449
<b>Current Ratio</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>

De Current ratio per 31-12-2022 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 2022 komt uit op 5,0 (2021: 4,9) waarmee wordt voldaan aan de minimale norm van het Aw en WSW van 1,4.

(waarden x 1.000 euro)	2022	2021
Operationele activiteiten	360	379
Rente-uitgaven	91	99
Ontvangen rente	0	-1
Operationele activiteiten na correctie	451	477
Rente-uitgaven	91	98
<b>Interest Coverage Ratio</b>	<b>5,0</b>	<b>4,9</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 2022 bedraagt dit percentage voor Wuta 92,4% (2021: 92,1%). 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 marginaal.

### 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 2022 en 2021 laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen (waarden x € 1.000)	2022	2021
Stand Liquide middelen per 01/01	614	482
Kasstroom Operationele activiteiten	360	379
Kasstroom uit (Des)Investeringsactiviteiten	-4	-2
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-305	-245
Stand Liquide middelen per 31/12	665	614

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 beter hebben. Inmiddels is gemiddeld Label B gerealiseerd. Wij hebben in 2022 zowel een strategisch vastgoedbeleid (2023-2035) als een verduurzamingsaanpak vastgesteld rekening houdend met de nationale ambities. Vanuit de overheid is aangegeven dat in 2050 niet meer op het gasnet aangesloten zullen zijn. De realisatie van onze plannen stelt Wuta voor een grote uitdaging. In 2023 zal het uitvoeringsplan voor de komende jaren worden opgesteld.
- Financiële positie - de huidige leningenportefeuille kent geen renterisico meer, nu voor alle aangegane leningen de rente vast staat tot de einddatum van de leningen. De gemiddelde rente over de leningen bedroeg in 2022 3,43% (2021: 3,33%).  
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 2022 kent een daling ten opzichte van 2021 van 6,6%.
- Wet- en Regelgeving – de verhuurdersheffing wordt verlaagd/opgeheven. Hiertegenover komen prestatie-afspraken. De vertaling van de landelijke prestatie afspraken naar lokale afspraken moet nog vorm krijgen en de precieze consequenties zijn nog niet bekend.
- Huuropbrengsten - de verwachting dat de huren de komende jaren weinig mogen stijgen en dat de opbrengststijging mogelijke teniet worden gedaan door selectieve verlaging voor speciale groepen.
- 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.
- De huidige kostenstijgingen werken door in de tarieven van onze leveranciers.  
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 en ons strategisch vastgoed beleid. Voor de verdere verduurzaming van het woningbezit zal op basis van de huidige plannen op termijn externe financiering noodzakelijk zijn. Voor borging dient dan overeenstemming met WSW bereikt te worden.

### **Indicatieve bestedingsruimte**

De minister heeft in mei 2022 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: € 20.7 miljoen voor nieuwbouw of € 15.6 miljoen voor verbeteringen of € 0,358 miljoen voor huurmatiging. Deze getallen zijn aanzienlijk hoger dan in 2021, met name door het vervallen van de verhuurdersheffing. Bij de getallen is wel aangegeven dat nog maar beperkt rekening is gehouden met de stijgende inflatie en de stijgende rentelasten.

Wuta richt pas op de langere termijn op nieuwbouw ten dele vanwege de rode contouren in de dorpskern Nigtevecht en ten dele door onze focus voor de komende jaren op verduurzaming van ons huidige bezit. De (midden-) lange termijn plannen zijn opgesteld en worden in 2023 in uitvoeringsplannen omgezet. 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. Bijdrages van de huurders zijn slechts beperkt mogelijk, zoals afgesproken in de NPA.



## 9. Toekomstverwachtingen

De huidige situatie in Nederland ten gevolge van de oorlog in Oekraïne leidt o.a. tot hoge energieprijzen en een sterke kostenstijging bij aannemers. Dit leidt tot verhoogde druk op de gewenste verduurzaming en tevens neemt de druk voor huisvesting van statushouders en opvang voor vluchtelingen toe.

Deze ontwikkelingen zijn opgenomen in ons strategisch vastgoedplan. De focus ligt voor Wuta op verduurzaming en blijven voldoen aan onze afspraken voor de huisvesting van statushouders. Daartoe zal Wuta veel aandacht geven aan het borgen van de continuïteit van de dienstverlening en het inregelen van de organisatie voor de verduurzamingsopgave. Daarbij is het belangrijk dat een belangrijke dienstverlener van Wuta, namelijk de collega woningcorporatie Vecht & Omstreken te kennen heeft gegeven de huidige dienstverlening per eind 2023 te beëindigen.

## 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 juni 2022 heeft er een evaluatie tussen het bestuur en de RvT plaats gevonden. Input hiervoor betrof de accountantscontrole over 2021, de voorgestelde verandering van de verantwoordelijke partner van Q-Concepts en de verhoging van de controlekosten. Op basis hiervan en in overleg met Q-Concepts is besloten de samenwerking voort te zetten voor het boekjaar 2022.

## II. Volkshuisvestingsverslag 2022

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 € 40.765,- (1 persoon) of € 45.014,- (2 of meer personen) (2022) 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 31-12-2022
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 502,05
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 716,42
		1	seniorenwoning	3 kamers	€ 674,26
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 630,58
		1	HAT-woning	2 kamers	€ 613,53
3	1953	9	eengezinswoning	4 kamers	€ 561,92
	1996	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 623,34
4	1958	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 636,38
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 714,81
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 637,42
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 622,52
8	1968	5	eengezinswoning	4 kamers	€ 661,05
		19	eengezinswoning	5 kamers	€ 661,19
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 661,05
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 554,02
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 628,72
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 646,42
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 530,27
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 590,76
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 420,91
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 440,40
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 655,34
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 433,13
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 329,34
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 621,98
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 658,04
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 745,28

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 64,8% (2020: 64,3%) van de maximaal toelaatbare huur..

**HUURKLASSEN in % van alle woningen (prijspeil 2022)**

	<b>Goedkoop &lt;442,46</b>	<b>Betaalbaar 442,46 – 678,66</b>	<b>Duur 678,67 – 763,47</b>	<b>Vrije sector &gt; 763,47</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	-
<b>2022</b>	9,0	66,7	24,3	-

De verschuiving van het percentages wordt veroorzaakt door de huurverhoging in 2022 in combinatie met het bevroren van de meeste grensbedragen van de huurklassen.

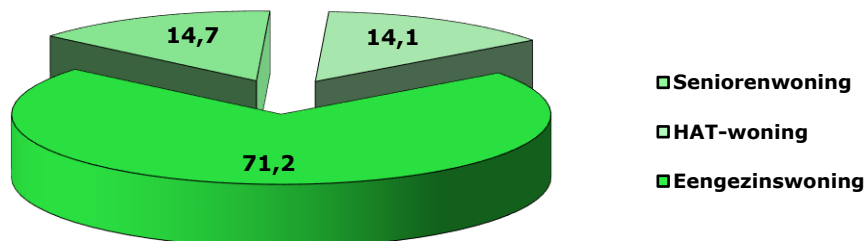
**HUURKLASSEN per woningtype in procenten**

	<b>Goedkoop &lt;442,46</b>	<b>Betaalbaar 442,46 – 678,66</b>	<b>Duur 678,67 – 763,47</b>	<b>Vrije sector &gt; 763,47</b>
<b>HAT</b>	64	36	-	-
<b>Senioren</b>	-	83	17	-
<b>Eengezins</b>	2	70	30	-

**Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2022**

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 2022 is voor alle complexen een meerjaren onderhoudsplanning opgesteld (2023-2050) 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 alle complexen is op minimaal 3 geclassificeerd op een 6 punt schaal.

De geactualiseerde meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2023 t/m 2027. De begroting wordt jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd. Het beleid is erop gericht minimaal het huidige kwaliteitsniveau van de voorraad te handhaven.

Bij mutaties wordt de woning aan de binnenzijde aangepast aan de nieuwe eisen van de tijd. Het onderhoud, maar ook de aanpassingen en verbeteringen, worden in samenhang bekeken.

In 2022 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 is in 2021-2022 een gerichte aanpak uitgewerkt. 2023 zal worden gebruikt als een jaar voor de werkvoorbereiding en in 2024 zal de operationele uitvoering van de verduurzaming worden gestart.

## 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
2022	4,5

### Woonruimteverdeling 2022

In 2022 kwamen 9 woningen voor toewijzing in aanmerking. Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal 2022	Aantal 2021
Nigtevecht	Nigtevecht	5	3
Regio Utrecht	Nigtevecht	1	0
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	2	1
Nog niet toegewezen		1	0

De bestemming van de vertrekkende huurders was als volgt:

Van	Naar	Aantal 2022	Aantal 2021
Nigtevecht	Nigtevecht	2	2
Nigtevecht	Regio Utrecht	1	1
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	5	1
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. 63% van de woningen die in 2022 leegkwamen, kon verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

### Huurprijzenbeleid

Het regeringsbeleid m.b.t. de huurverhoging per 01-07-2022 betrof een verhoging van max. 2,3%. Gelet het feit dat deze 2,3% het saldo van de inflatie in 2021 betreft, er in 2021 geen huurverhoging heeft plaatsgevonden en Wuta op ultimo 2021 gemiddeld slechts 64% van de maximaal toelaatbare huur rekent, is besloten de huurverhoging voor 2022 vast te stellen op 2,3%

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	70
C	1,41-1,80	53
D	1,81-2,10	4
E	2,11 en hoger	2
<b>Totaal</b>		<b>177</b>

De gemiddelde index voor alle woningen is 1,35 (label B). In 2022 heeft Wuta een nieuw verduurzamingsplan opgesteld inclusief de financiële haalbaarheid voor het verduurzamen van de woningen met maatregelen zoals het plaatsen van zonnepanelen en isolatie. Uitwerking van het plan tot uitvoeringsniveau in de vorm van werkvoorbereiding etc vindt plaats in 2023.

### 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 per einde verslagjaar 0,94% (2021: 0,62%) waarvan een bedrag van € 1.724 (2021: € 915,-) is geactiveerd en het overige bedrag in een voorziening oninbare debiteuren is ondergebracht. De toename van de huurschuld in 2022 wordt met name verklaard door schulden met een looptijd van minder dan 6 maanden.

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 2022 heeft Wuta géén huisuitzettingen hoeven uitvoeren.

In onderstaande tabel is de gemiddelde huurschuld als percentage van de ontvangen huur grafisch weergegeven vanaf 2018.

Uitgedrukt als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren over het verslagjaar 0,24% (2021: 0,01). De reden voor afboeking komt voort uit de conclusie dat voor een huurschuld toekomstige invordering onmogelijk is of wordt geacht.



Jaar	Huurschuld als percentage van jaarhuur
2018	2.86
2019	1.29
2020	0.82
2021	0.63
2022	0.94

## 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 communicatiekanalen 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 2022 in totaal 7 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 2023 is een nieuwe exploitant gestart.

Tevens is er in Nigtevecht 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 2022 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, 6 juni 2023

was getekend  
A.J. Bauer, voorzitter

was getekend  
F. Jonkhart, penningmeester

### III. Jaarverslag Raad van Wuta 2022

De Raad van Toezicht van Wuta houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningstichting. De raad doet dit vanuit drie rollen: als toezichthouder, als werkgever en als klankbord. Bij haar werkzaamheden handelt de raad in overeenstemming met het bepaalde in de Governance code Woningcorporaties; de principes uit de code worden onverkort toegepast. Met onderstaand verslag legt de Raad van Toezicht verantwoording af over de wijze waarop in 2022 toezicht werd gehouden; de raad is hierop aanspreekbaar.

#### 1. Inleiding

Na de corona-jaren heeft de Wuta het jaar 2022 kunnen gebruiken om de banden met de huurders verder aan te halen en om de organisatie verder toekomstbestendig te maken. Voor de in bezit zijnde woningen betekent dit o.a. dat de vastgoedinventarisatie is afgerond en dat keuzes zijn gemaakt voor de verduurzamingsoperatie, portefeuillestrategie en de effecten hiervan op de Meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). En voor het duurzame bedrijfsmodel hebben wij in 2022 uitgesproken dat wij een voorkeur hebben voor samenwerking met partners om de organisatie sterk en servicegericht te kunnen houden. Al deze activiteiten hebben het eerder opgestelde verbeterplan volledig afgerond wat ook als zodanig is onderkend door de externe toezichthouders van Wuta.

In 2022 heeft mevrouw Verweij-Hoogendoorn aangegeven dat zij haar termijn als lid van de RvT niet wil verlengen na 31-12-2022 en is de RvT opzoek gegaan naar een vervanger voor haar.

#### 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 volkshuisvesting en meer specifiek de beschikbaarheid van betaalbare woonruimte in Nigtevecht. Concreet zullen wij het toepasselijk wettelijk kader en de in de branche gebruikelijke regelingen als vertrekpunt nemen voor het toezicht.

De RvT heeft haar visie op het toezicht vastgelegd in een toezichtsagenda, waarbij voor het jaar 2022 bijzondere aandacht bestond voor het strategisch vastgoedbeleid (inclusief verduurzamingsopgave) en het formuleren van het duurzame bedrijfsmodel. In 2022 heeft de RvT inhoud gegeven aan deze agenda in diverse bijeenkomsten met het bestuur, waarin keuzes zijn gemaakt op deze gebieden.

#### **Governance**

In 2022 zijn de eerder geformuleerde aandachtspunten verder uitgewerkt. Nadat de zelfevaluatie van 2021 nog door de RvT was uitgevoerd door beperkingen als gevolg van COVID-19 heeft de RvT in 2022 deze onder begeleiding van een externe consultant gedaan. Het belangrijkste aandachtspunt naar aanleiding van deze zelfevaluatie is het verder ontwikkelen van de netwerkfunctie van de RvT. Na de afgelopen jaren vooral intern gefocust te zijn door met het bestuur de governance op het juiste niveau te krijgen voor de organisatie en de vastgoedstrategie verder uit te werken moet de focus in de komende jaren ook verder naar buiten gericht zijn, rekening houdend met de andere belanghebbenden van Wuta. In 2022 heeft Wuta de (uitgestelde) visitatie laten uitvoeren waarbij de RvT haar medewerking heeft. In het verslag van het bestuur en het visitatierapport op de website van Wuta is hierover meer te lezen.

Vanwege het aflopen en op haar verzoek niet verlengen van de termijn van mevrouw Verweij – Hoogendoorn heeft de RvT een profiel opgesteld voor een nieuw lid van de RvT per 1 januari 2023. Daarbij is in overleg met het bestuur overwogen dat voornamelijk kennis van vastgoed en bijbehorende uitdagingen aanvulling behoeft. Na publicatie van een advertentie op de website van Wuta, lokale media en de VTW heeft de RvT met diverse kandidaten gesprekken gevoerd. Na een 'klikgesprek' met het bestuur is de heer G. Breuer ter beoordeling voorgedragen aan de

toezichthouder. In februari 2023 heeft Wuta een positieve zienswijze verkregen en hebben wij het benoemingstraject voor benoeming van een nieuw lid RvT afgerond.

Per 31 december 2022 liep de termijn van voorzitter de heer J.P. Barth af. In lijn met de regels over herbenoeming heeft de RvT een positieve zienswijze gevraagd aan de toezichthouder. Deze is in februari 2023 verkregen. Na deze benoeming en herbenoeming is de samenstelling van de RvT geborgd.

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 2022 heeft dit zich niet voorgedaan.

### 3. Verslag toezichthoudende rol

De RvT is twaalf keer bijeengekomen in 2022. Zeven keer met het bestuur, waarvan één keer met accountant Q-Concepts; drie keer met een externe consultant in verband met de verduurzaming, het strategisch vastgoedbeleid en het duurzaam bedrijfsmodel; één keer zelfstandig; en één keer in verband met de zelfevaluatie onder begeleiding van een externe consultant.

De strategie van de Wuta is gericht op de beheerfase waarin Wuta zich bevindt. In 2022 zijn daarbij verdere keuzes gemaakt inzake het strategische vastgoedbeleid en duurzaam bedrijfsmodel.

Voor het strategische vastgoedbeleid is in 2022 de vastgoedinventarisatie afgerond, inclusief conditiemeting. Deze inventarisatie is de basis van de eveneens in 2022 vastgestelde document MJOB en het rapport Duurzaamheid, Doelen en Kosten dat het bestuur heeft opgesteld en hanteert als uitgangspunt voor de verduurzamingsoperatie. De strategische analyses hebben ook geleid tot vaststelling van het beleidsdocument Portefeuillestrategie 2023 – 2035.

Voor het duurzame bedrijfsmodel hebben wij in 2022 overlegd dat een samenwerking met derden op dit moment de voorkeur heeft, om onze zelfstandige organisatie optimaal te kunnen inzetten voor de volkshuisvesting in Nigtevecht. Ondanks de operationele uitdagingen die een kleine organisatie met zich meebrengt op het gebied van continuïteit denken wij dat de flexibiliteit en sterk gerichte focus op Nigtevecht meer waarde heeft voor de huidige en toekomstige huurders. De solide financiële positie van Wuta laat een dergelijke keuze toe. Wij zullen daartoe in 2023 streven om een nieuwe samenwerkingspartner zoeken, omdat de bestaande partner heeft aangegeven na 2023 niet langer beschikbaar te zijn hiervoor.

De volkshuisvestelijke prestaties waren in 2022 in lijn met de verwachting. De RvT heeft gesproken met het bestuur over invulling van de winkelruimte, waar de recent ingetreden huurovereenkomst op verzoek van de huurder is beëindigd. Inmiddels is een nieuwe huurder gevonden in de vorm van een dorpscoöperatie, waaraan een groot aantal bewoners van Nigtevecht meedoen. De RvT ondersteunt het initiatief en hoopt dat de winkelfunctie op deze wijze kan worden behouden, bijdraagt aan de leefbaarheid in Nigtevecht, op een wijze die in overeenstemming is met de volkshuisvestelijke opdracht van de Wuta.

Wat betreft toezicht en risicomanagement heeft de RvT in 2022 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. Verder heeft de RvT aandacht besteed aan (financiële) haalbaarheid van de kosten van meerjarig onderhoud en investeringen in verduurzaming. Hieruit zijn geen bijzondere risico's gebleken.

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. In 2022 is dit voortgezet. Met de bestuurders is besproken om dit onderwerp regelmatig op te pakken.

De RvT was opdrachtgever voor de accountant in het kader van de jaarrekening 2022. Bij de tussentijdse controle van de accountant heeft de RvT ingestemd met de door de accountant aangegeven aandachtspunten voor de controle. Deze is gedeeld met het bestuur. De bevindingen van de jaarcontrole over 2021 en de management letter zijn besproken met de accountant en het met het bestuur en hebben geen aanleiding geven tot significante aanpassingen in de organisatie.

#### 4. Werkgeversrol

In 2022 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, vastgoedbeleid, verduurzamingsoperatie en duurzaam bedrijfsmodel. Ook in gezamenlijke sessies met consultantsbureau Atrivé en bestuur zijn deze onderwerpen aan de orde gekomen. Een en ander heeft geleid tot besluitvorming op de diverse onderwerpen.

#### 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. In overleg met het bestuur is besloten dat voor opvolging van mevrouw Verweij - Hoogendoorn het profiel vastgoed wenselijk is, om het bestuur optimaal te kunnen bijstaan bij vastgoedbeheer en verduurzaming (projecten). De heer Barth heeft voorts aangegeven beschikbaar te zijn voor een tweede en laatste termijn na 31-12-2022.

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 2022 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 2022 het vastgoedbeleid 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 - Hoogendoorn behaalde meer dan 6 PE-punten, en heeft haar surplus verder opgebouwd. De heer Knol behaalde

4 punten, en had nog oud surplus.

De toezichthouders zijn alle lid van de VTW.

De samenstelling van de RvT in 2022 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 2022 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 besproken.

De RvT verklaart in 2022 integer en onafhankelijk te zijn geweest.

## 8. Bezoldiging

De RvT heeft in 2022 besloten om voor het bestuur de bezoldiging 2022 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 2022 besloten dat zij een inflatiecorrectie toepast op haar eigen bezoldiging voor 2022, 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 2022

De RvT is in 2022 12 keer bijeengekomen, waarbij in meerderheid ook het bestuur aanwezig was. 5 vergaderingen hadden een meer bijzonder karakter en die vonden plaats met externe partijen als Atrivé (3x) voor de ontwikkeling van het MJOB, duurzaamheidsplannen en bedrijfsmodel; de externe accountant (1x) voor het bespreken van de bevindingen uit de controle van de jaarrekening 2021 en het vaststellen daarvan; en Raeflex (1x), de partij die de visitatie heeft uitgevoerd bij Wuta, om de resultaten van de visitatie te bespreken. De aanwezigheid van de RvT leden was als volgt:

Naam	RvB/RvT vergaderingen	RvT vergaderingen
De heer J.P. Barth	11/12	2/2
Mevrouw D. W. Verweij-Hoogendoorn	12/12	2/2
De heer S. Knol	10/12	2/2

De bijeenkomsten met bestuur vonden verspreid over het jaar plaats.

In 2022 vergaderde de RvT tweemaal afzonderlijk. Tijdens deze vergaderingen werden het toezicht plan 2022 en de zelf evaluatie besproken. Daarnaast hebben de leden van de RvT regelmatig informeel contact.

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

- Huurprijsontwikkeling conform landelijke richtlijnen
- Jaarrekening en jaarverslag 2021
- Accountantsrapport van de externe accountant
- Begroting 2023 incl jaarplan
- Kwartaalrapportages
- Gang van zaken huurdervertegenwoordiging / huurdersparticipatie
- Stand van zaken en relatie met Aw en WSW
- Inventarisaties woningvoorraad, mede in verband met onderhoud en verduurzaming
- Portefeuillestrategie
- Meerjarig Onderhoudsbeleid en MJOP
- Duurzaamheid en verduurzaming
- Prestatieafspraken met Gemeente Stichtse Vecht
- Opvolging supermarkt
- Inspanningen op het gebied van (mutatie)onderhoud / woningverbetering
- Toekomstig bedrijfsmodel en huidige samenwerkingspartners
- Mededelingen van het bestuur

Nigtevecht, 6 juni 2023

J.P. Barth, voorzitter



**IV. Overzicht kengetallen**

	2022	2021	2020	2019	2018
--	------	------	------	------	------

**Vermogenspositie**
**Financiële kengetallen**

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

**Onderhoud**

Dagelijks+ Mutatieonderhoud	x € 1.000	175	123	112	146	194
Planmatig onderhoud	x € 1.000	67	35	85	178	69

**Bedrijfskosten**

Heffingen Aw en verhuurdersheffing	x € 1.000	111	166	170	162	158
Kosten Bestuur en RvT	x € 1.000	57	51	45	41	43

**Belastingen en verzekeringen**

Kosten verzekeringen	x € 1.000	13	10	10	11	10
Kosten belastingen	x € 1.000	50	50	44	50	50
WOZ waarde	x € 1.000	46673	44.209	42.226	40.388	37.343

**Indeling woningbezit**

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

Goedkoop	aantal	17	20	17	17	16
Betaalbaar	aantal	118	129	117	117	116
Duur	aantal	42	28	43	43	45
Totaal		177	177	177	177	177

**Verkocht**

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

**Verhuur**

Huurachterstand	%	0,92	0,63	0,79	1,26	2,86
Huurderving i.v.m. leegstand	%	0,78	0,24	0,08	0,24	0,65
Aantal verhuringen	aantal	8	4	6	10	11
Uitzettingen	aantal	0	0	0	1	0
Gemiddelde huurverhoging	%	2,3	0,00	1,70	1,00	1,40
Gem. huur tov max. redelijk	%	64,8	63,4	64,3	72,2	71,5
Mutatiegraad	%	4,5	2,3	3,4	5,7	6,2

**V. Jaarrekening 2022**
**1. Balans per 31-12-2022**

(Na resultaatbestemming, alle bedragen x € 1)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
(1.1) Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	66.697	72.931
	66.697	72.931
<b><u>(2) Vastgoedbeleggingen</u></b>		
(2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB	33.099.911	35.430.050
(2.2) Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	150.000	170.000
(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
	33.249.911	35.600.050
<b><u>(3) Financiële vaste activa</u></b>		
(3.1) Latente belastingvorderingen	0	10.468
	0	10.468
<i>subtotaal Vaste activa</i>	33.316.608	35.683.449
<b><u>VLOTTENDE ACTIVA</u></b>		
<b><u>(4) Vorderingen</u></b>		
(4.1) Huurdebiteuren	1.724	915
(4.2) Belastingen en premies sv	0	8.413
(4.3) Overlopende activa	15.815	15.718
	17.539	25.046
<b><u>(5) Liquide middelen</u></b>	665.310	614.223
<i>subtotaal Vlottende activa</i>	682.849	639.269
<b>TOTAAL</b>	<b>33.999.457</b>	<b>36.322.718</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b><u>EIGEN VERMOGEN</u></b>		
<b><u>(6) Reserves</u></b>		
(6.1) Overige reserves	6.264.575	5.950.036
(6.2) Herwaarderingsreserve	25.156.221	27.505.519
<i>subtotaal Eigen vermogen</i>	31.420.796	33.455.555
<b><u>(7) Voorzieningen</u></b>		
(7.1) Latente belastingschulden	0	0
	0	0
<b><u>VREEMD VERMOGEN</u></b>		
<b><u>(8) Langlopende schulden</u></b>		
(8.1) Leningen kredietinstellingen	2.153.983	2.418.538
	2.153.983	2.418.538
<b><u>(9) Kortlopende schulden</u></b>		
(9.1) Schulden aan kredietinstellingen	262.684	304.715
(9.2) Schulden aan leveranciers	56.472	49.362
(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.592	1.969
(9.4) Overlopende passiva	94.930	92.579
	424.678	448.625
<i>subtotaal Vreemd vermogen</i>	2.578.661	2.867.163
<b>TOTAAL</b>	<b>33.999.457</b>	<b>36.322.718</b>

**2. Winst- en verliesrekening over 2022**

(alle bedragen x € 1)

	2022	2021
(10.1) Huuropbrengsten	1.258.934	1.255.516
(10.2) Opbrengsten servicecontracten	7.371	6.999
(10.3) Lasten servicecontracten	-8.247	-9.595
(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-72.054	-59.129
(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-447.825	-281.967
(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-176.529	-230.499
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>561.650</b>	<b>681.325</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	-2.354.170	3.050.091
(12.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.354.170</b>	<b>3.050.091</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	-84.013	-143.760
(14.2) Leefbaarheid	-3.379	-883
(15.1) Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		0
(15.2) Opbrengst van vorderingen vaste activa en effecten		0
(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-87.757	-94.947
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-87.757</b>	<b>-94.947</b>
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>-1.967.669</b>	<b>3.491.826</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	67.090	95.256
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-2.034.759</b>	<b>3.396.570</b>

**3. Kasstroomoverzicht 2022 volgens de directe methode**

(alle bedragen x € 1)

	2022	2021
<b>Ontvangsten</b>		
Huren	1.258.778	1.259.434
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>	1.243.533	1.236.649
<i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	15.245	22.785
Vergoedingen	7.371	6.999
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	975
<i>Saldo ingaande kasstromen</i> A	1.266.149	1.267.408
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	-38.618	-35.177
<i>Lonen en salarissen</i>	-30.561	-27.496
<i>Sociale lasten</i>	-4.781	-4.461
<i>Pensioenlasten</i>	-3.276	-3.220
Onderhoudsuitgaven	-319.922	-142.036
Overige bedrijfsuitgaven	-295.467	-309.410
Rente-uitgaven	-91.311	-99.108
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-2.356	-2.668
Verhuurderheffing	-111.186	-165.774
Leefbaarheid	-3.379	0
Lasten servicekosten	-4.230	-9.595
Vennootschapsbelasting	-39.848	-124.624
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i> B	-906.317	-888.393
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> (A -/- B)	<b>359.832</b>	<b>379.016</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	-4.030	0
Investerings overig	0	-1.546
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i> D	<b>-4.030</b>	<b>-1.546</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b> (C -/- D = E)	<b>-4.030</b>	<b>-1.546</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	53.540
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-304.715	-298.988
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-304.715</b>	<b>-245.448</b>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>	<b>51.087</b>	<b>132.022</b>
Liquide middelen per 1 januari	614.223	482.201
Liquide middelen per 31 december	665.311	614.223
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-51.087</b>	<b>132.022</b>

#### 4. Toelichting op de jaarrekening

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. 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.

##### **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 kasstroomoverzicht 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 in 2022 een verdeelsleutel is toegepast van 98,8% DAEB en 1,2% niet-DAEB.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. Bij Wuta is geen sprake van derivaten en Wuta past geen hedge accounting toe. Er is geen sprake van een kredietfaciliteit.

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

#### **Vaste activa**

##### **Materiële vaste activa**

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

##### *Verwerking groot onderhoud*

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

#### **Vastgoedbeleggingen**

##### *Algemene uitgangspunten*

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

### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

### *DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

#### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

#### *Kwalificatie*

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

#### *Waarderingsgrondslag*

Onroerende zaken in exploitatie worden ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Wuta waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

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

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

#### *Complexindeling*

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

#### *Waarderingsmethode*

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



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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de 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, 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 uitpoundscenario.

Wuta heeft voor het DAEB vastgoed de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste parameters zijn:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Prijsinflatie</b>						
Marktwaaarde 2021	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Marktwaaarde 2022	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
<b>Loonstijging</b>						
Marktwaaarde 2021	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Marktwaaarde 2022	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
<b>Bouwkostenstijging</b>						
Marktwaaarde 2021	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Marktwaaarde 2022	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
<b>Huurstijging boven prijsinflatie</b>						
Zelfstandige woningen onder liberalisatiegrens						
Marktwaaarde 2021	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Marktwaaarde 2022	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
<b>Leegwaarde stijging provincie</b>						
<b>Utrecht</b>						
Marktwaaarde 2021	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%		
Marktwaaarde 2022	-5,89%	-2,50%	2,00%	2,00%		
		<b>2022</b>		<b>2021</b>		
		Min.	Max	Min.	Max	
<b>Instandhoudingsonderhoud doorexpluiten</b>						
EGW		€ 1.400	€ 2.066	€ 1.278	€ 1.806	
MGW		€ 1.199	€ 2.189	€ 1.104	€ 1.918	
<b>Instandhoudingsonderhoud uitponden</b>						
EGW		€ 834	€ 1.184	€ 757	€ 1.083	
MGW		€ 712	€ 1.332	€ 661	€ 1.182	
<b>Beheerkosten</b>						
EGW		€ 481		€ 467		
MGW		€ 472		€ 459		

#### 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 2022 in het geval van Wuta bedraagt deze de contract-huuropbrengst. Deze is getoetst aan het in de regio geldende (mediane) huurprijsniveau.

#### Exit-yield

De gehanteerde exit-yield bedraagt 7,5% op basis van de technische staat en beschouwingsperiode. Hierbij is in ogenschouw genomen dat sprake is van winkelvastgoed betreffende een verhuurd casco met een opgaaf voor jaarlijks onderhoud inclusief vervangingsonderhoud.

#### Leegwaarde

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

#### *Mutatieleegstand*

Eind 2022 loopt het huidige huurcontract af, aangezien er al een nieuwe huurder is voor het pand is geen rekening gehouden met aanvangsleegstand in 2023.

#### *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 (2021 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 € 2.974 per woning (2021 € 2.387). 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 € 776 per woning (2021 € 696). 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.

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.

### **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 definitieve 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).

### **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 huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2022 2,3% 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 waardeveranderingen 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 gehanteerde pensioenregeling van Wuta is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent zowel een partner- en 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:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Wuta.
- Wuta is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.
- De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad



per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

### **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 openingbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

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

Met ingang van 1 januari 2023 heeft de belastingdienst, Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO) opgezegd. In de fiscale positie per 31-12-2022 is met de mogelijke effecten hiervan nog geen rekening gehouden.

### **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 98,8%, Niet-DAEB 1,2%.

### **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  
2022

 Boekjaar  
2021

**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	166.852	165.306
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-93.921</u>	<u>-87.997</u>
Boekwaarde begin boekjaar	72.931	77.309
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	0	1.546
Afschrijvingen	<u>-6.234</u>	<u>-5.924</u>
Saldo mutaties	-6.234	-4.378
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	166.852	166.852
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-100.155</u>	<u>-93.921</u>
Boekwaarde einde boekjaar	66.697	72.931

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. Er is in 2022 niet geïnvesteerd.

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2022 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 63.000 (2021 € 59.000) en de verzekerde waarde bleef gelijk op € 75.600 (2021: € 75.600).

**Afschrijvingen**

De post afschrijvingen is als volgt gealloceerd in de resultatenrekening:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.796	1.974
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.796	1.975
Overige organisatiekosten	<u>642</u>	<u>1.975</u>
Totaal	<u>6.234</u>	<u>5.924</u>

In 2022 heeft de toerekening plaatsgevonden conform de kostenverdeelstaat (zie VIII).

## (2) Vastgoedbeleggingen

### (2.1) Onroerende zaken in exploitatie DAEB

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Saldo begin boekjaar	35.430.050	32.374.959
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	0	0
Investerings	4.030	0
Waardeveranderingen	-2.334.169	3.055.091
Saldo mutaties	-2.330.139	3.055.091
Saldo einde boekjaar:	33.099.911	35.430.050
Marktwaaarde 31-12-2021	35.430.050	
Handboek 2022	-2.577.574	
Wijziging WOZ waarde	385.055	
Wijziging Mutatiekans	-277.883	
Overige	140.263	
Marktwaaarde 31-12-2022	33.099.911	

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek is gebleken dat voor Wuta de waarde ultimo 2021 ca. 5,9% lager had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'naijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waarde-ontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Wuta haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

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)	33.099.911	35.430.050
Stap 1 - Beschikbaarheid	5.472.199	-768.047
Stap 2 - Betaalbaarheid (huur)	-14.314.367	-14.220.256
Stap 3 - Kwaliteit	-7.846.846	-5.151.976
Stap 4 - Beheer	593.368	808.331
Beleidswaarde (DAEB)	17.004.265	16.098.102

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2022 voor het DAEB vastgoed in exploitatie € 46.673.000 (2021 € 44.017.000) en de verzekerde waarde was met € 17.673.200 gelijk gebleven (2021 € 17.673.200).

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

Saldo begin boekjaar	170.000	175.000
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	0	0
Herrubricering	0	0
Waardeveranderingen	<u>-20.000</u>	<u>-5.000</u>
Saldo mutaties	<u>-20.000</u>	<u>-5.000</u>
Saldo einde boekjaar:	<u>150.000</u>	<u>170.000</u>

Het betreft hier de winkelruimte in het complex Klein Muiden.

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en terzake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de jaren dat er geen taxatie plaatsvindt wordt een markttechnische update verstrekt door de taxateur.

	Boekjaar	Boekjaar
	<u>2022</u>	<u>2021</u>

De laatste daadwerkelijke taxatie heeft plaatsgevonden voor het opstellen van de jaarrekening 2022. Waardering heeft hierbij plaatsgevonden tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor tussentijdse herwaarderingen wordt gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de parameters in het waarderingshandboek.

De waarde voor de onroerendezaakbelasting bedroeg in 2022 voor de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 192.000 (2021 € 192.000), de verzekerde waarde was € 264.500 (2021 € 264.500).

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 25.156.220. Deze heeft voor € 25.156.220 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 0 op het niet-DAEB vastgoed.

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

### Herclassificaties

Er heeft geen herclassificatie 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 verstrekte 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
Investeringen	0	0
Afgeboekt	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

Ultimo 2022 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

### (3) Financiële vaste activa

#### (3.1) Latente belastingvorderingen

Saldo begin boekjaar	10.468	0
Mutatie	-10.468	10.468
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>10.468</u>

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen is op 31 december 2022 nihil (2021 idem). Voor roerende en onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt het verschil in waardering nominaal € 2.678 (2021: € 7.230). Een latentie ten aanzien van dit verschil wordt niet materieel geacht.

<u>2022</u>	<u>2021</u>
-------------	-------------

In 2021 is een latentie gevormd in verband met de agio op de Vestia-lening. Het agio ad € 83.185 is verdeeld over de jaren 2021 en 2022 ten laste van het fiscale resultaat gebracht.

### (4) Vorderingen

#### (4.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	11.782	7.885
Af: voorziening oninbare debiteuren	-10.058	-6.970
Saldo einde boekjaar	<u>1.724</u>	<u>915</u>

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

De huurachterstanden zijn in 2022 toegenomen ten opzichte van 2021. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 0,92% van de bruto jaarhuur, eind 2021 was dit 0,63%. 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	2022			2021		
	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	5	834	7,1%	2	549	7,0%
1 tot 2 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
2 tot 3 maanden	2	1.532	13,0%	1	1.532	19,4%
3 tot 4 maanden	1	3.012	25,6%	0	0	0,0%
4 tot 5 maanden	0	0	0,0%	1	2.852	36,2%
5 tot 6 maanden	2	5.489	46,6%	0	0	0,0%
meer dan 6 maanden	0	0	0,0%	1	2.037	25,8%
onbestemd		915	7,8%		915	11,6%
	<u>10</u>	<u>11.782</u>	<u>100,0%</u>	<u>5</u>	<u>7.885</u>	<u>100,0%</u>

#### (4.2) Belastingen en premies sv

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

#### (4.3) Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	6.316	6.259
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	9.458	9.459
Nog te ontvangen spaarrente	41	0
Saldo einde boekjaar	<u>15.815</u>	<u>15.718</u>

**(5) Liquide middelen***(5) Liquide middelen*

ING	364.768	313.261
ING spaarrekening	<u>300.543</u>	<u>300.963</u>
Saldo einde boekjaar	<u>665.310</u>	<u>614.223</u>

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

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

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Saldo begin boekjaar	5.950.036	5.603.557
Resultaat boekjaar	314.539	346.479
Waardeveranderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo einde boekjaar	<u>6.264.575</u>	<u>5.950.036</u>

(6.2) Herwaarderingsreserve

Saldo begin boekjaar	27.505.519	24.455.428
Resultaat verkoop		
Mutatie door herwaardering	<u>-2.349.298</u>	<u>3.050.091</u>
Saldo einde boekjaar	<u>25.156.221</u>	<u>27.505.519</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.

**Voorstel resultaatbestemming**

Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 2.034.759 negatief ten laste van het eigen vermogen te brengen waarbij € 314.539 aan de overige reserves wordt toegevoegd en € 2.349.298 ten laste van de herwaarderingsreserve wordt gebracht.

De resultaatbestemming is reeds verwerkt in de jaarrekening.



	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>(7) Voorzieningen</b>		
<i>(7.1) Voorziening latente belastingschulden</i>		
Saldo begin boekjaar	-	-
Mutatie latentie	-	-
Saldo einde boekjaar	-	-

Opname van een eventuele latentie ten aanzien van het vastgoed in exploitatie wordt niet materieel geacht.

## **(8) Langlopende schulden**

### *(8.1) Leningen kredietinstellingen*

Saldo begin boekjaar	2.418.538	2.586.528
Overboeking naar kortlopende schulden	-262.684	-304.715
Nieuwe leningen	0	53.540
Bij Agio op nieuwe leningen	0	83.185
Af: vrijval agio leningen	-1.871	0
Saldo einde boekjaar	<u>2.153.983</u>	<u>2.418.538</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 2023 € 1.881 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 2022 3,32%; in 2021 was dit 3,33%. 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.

Van de totale leningenportefeuille heeft € 1.124.000 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 2022 € 2.525.000 (per 31 december 2021 € 3.274.000).

Het saldo leningen kredietinstellingen ad € 2.155.854 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## (9) Kortlopende schulden

### (9.1) Schulden aan kredietinstellingen

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Beginsaldo	304.715	298.988
Aflossing boekjaar	-304.715	-298.988
Overboeking van langlopende schulden	262.684	304.715
Saldo einde boekjaar	<u>262.684</u>	<u>304.715</u>

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen.

### (9.2) Schulden aan leveranciers

Diverse crediteuren	56.472	49.362
Saldo einde boekjaar	<u>56.472</u>	<u>49.362</u>

### (9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen

BTW	1.051	1.196
Loonheffing	654	747
Sociale lasten	17	26
Pensioenpremies	509	
Vennootschapsbelasting	8.361	
Saldo einde boekjaar	<u>10.592</u>	<u>1.969</u>

### (9.4) Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	49.642	54.934
Vooruitontvangen huur	8.354	7.701
Te betalen accountantskosten	16.000	16.000
Waterschapslasten 2020	5.800	5.800
Waterschapslasten 2021	6.000	6.000
Waterschapslasten 2022	6.200	
Raming premie bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering	0	1.900
Energiekosten huisvesting	2.540	
Overige schulden op korte termijn	394	244
Saldo einde boekjaar	<u>94.930</u>	<u>92.579</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 0,34% 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 2022 bedroeg de jaarlijkse heffing

0,0487% (€ 1.286) en het maximaal gecommiteerde obligo bedraagt per 31-12-2022 € 68.642 (€ 76.000 per 31 december 2021).

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 2023-2026 aangegeven dat geen rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023 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. Door Vecht en Omstreken is aangegeven dat zij de overeenkomst per 1 januari 2024 willen beëindigen.

Boekjaar  
2022

 Boekjaar  
2021

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

Woningen en woongebouwen	1.253.434	1.236.013
Onroerende goederen niet zijnde woningen	15.293	22.785
Subtotaal	<u>1.268.727</u>	<u>1.258.797</u>

*Af: Huurderving*

Wegens leegstand	6.718	2.417
Wegens oninbaarheid	3.074	864
Subtotaal	<u>9.792</u>	<u>3.281</u>

Totaal	<u>1.258.934</u>	<u>1.255.516</u>
--------	------------------	------------------

Op basis van het huurbeleid was de huurverhoging per 1 juli 2022 2,3% (2021: 0,0%). De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2022 max. 2,3% voor alle inkomens.

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	1.253.434	1.236.013
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	15.293	22.785
Totaal	<u>1.268.727</u>	<u>1.258.797</u>

De huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

## Gemeente Stichtse Vecht:

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.253.434	1.236.013
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	15.293	22.785
Totaal	<u>1.268.727</u>	<u>1.258.797</u>

**(10.2) Opbrengsten servicecontracten**

Overige goederen, leveringen en diensten	7.371	6.999
Totaal	<u>7.371</u>	<u>6.999</u>

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

**(10.3) Lasten servicecontracten**

Totaal	<u>8.247</u>	<u>9.595</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.

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<i>(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten</i>		
Toegerekende personeelskosten	19.614	17.550
Toegerekende kosten Vecht en Omstreken	12.378	9.400
Toegerekende bestuurskosten	19.182	17.564
Toegerekende overige organisatiekosten	18.084	13.615
Toegerekende afschrijvingen	2.796	1.975
	<u>72.054</u>	<u>60.104</u>
Opbrengsten verhuur- en beheeractiviteiten	0	-975
Totaal	<u>72.054</u>	<u>59.129</u>

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 74.

<i>(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
Planmatig onderhoud	74.192	34.665
Klachtenonderhoud	49.745	64.716
Mutatieonderhoud	122.277	58.621
Toegerekende personeelskosten	19.614	17.550
Toegerekende kosten Vecht en Omstreken	38.182	37.258
Toegerekende bestuurskosten	19.182	17.564
Toegerekende overige organisatiekosten	121.837	50.501
Toegerekende afschrijvingen	2.796	1.975
	<u>447.825</u>	<u>282.850</u>
Ontvangen vergoedingen	-1.349	-883
Totaal	<u>446.476</u>	<u>281.967</u>

De onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen tussen onroerende zaken in exploitatie DAEB en onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB. Vanaf 2022 worden (via de kostenverdeelstaat) ook verschillende kosten met een meer algemeen karakter aan deze activiteit toegerekend.

Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie DAEB	447.825	281.967
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie Niet DAEB	0	0
Totaal	<u>447.825</u>	<u>281.967</u>

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 74.

<i>(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>		
Verhuurderheffing	111.186	165.774
Heffing saneringssteun	1.070	0
Heffing Autoriteit wonen	0	1.122
Heffing Autoriteit wonen; bijz.projectsteun	0	-576
Heffing verhuurdersbijdrage Huurcommissie	0	320
Obligoheffing WSW	0	1.801
Belastingen	49.783	50.019
Verzekeringen	12.522	10.171
Contributie Aedes	1.968	1.867
Totaal	<u>176.529</u>	<u>230.499</u>

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<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 2022 zijn er evenals in 2021 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 2022 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

### (12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	-2.334.170	3.055.091
Waardeveranderingen onroerende zaken in expl. Niet-DAEB	-20.000	-5.000
Totaal	-2.354.170	3.050.091

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	12.378	9.402
Toegerekende bestuurskosten	19.182	17.564
Toegerekende overige organisatiekosten	52.396	31.634
Toegerekende afschrijvingen	642	1.975
WSW obligo heffing	1.286	0
Agio Vestia-lening	-1.871	83.185
Totaal	84.013	143.760

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 74.

Onder Kosten externe controle is een bedrag begrepen van € 32.168 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 2022	Boekjaar 2021
Onderzoek van de jaarrekening	32.168	20.498
Andere controleopdrachten		
subtotaal accountantskosten	<u>32.168</u>	<u>20.498</u>
Adviesdiensten op fiscaal terrein (BDO)	11.078	9.912
Totaal	<u>43.246</u>	<u>30.410</u>

Voor de controle van de jaarrekening 2022 is met Q-concepts Accountancy B.V. een bedrag overeengekomen van € 27.527 incl. btw en verschotten.

Specificatie van de accountantskosten:

Onderzoek van de jaarrekening afrek. 2020		15.699
Vrijval transitorisch opgenomen	-16.000	-22.000
Onderzoek van de jaarrekening 2021	16.199	10.799
Nog te ontvangen facturen boekjaar	16.000	16.000
Onderzoek van de jaarrekening 2022	<u>15.968</u>	<u>16.000</u>
Totaal	<u>32.168</u>	<u>20.498</u>

#### (14.2) Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	3.379	883
Totaal	<u>3.379</u>	<u>883</u>

#### **Salarissen**

De salariskosten zijn als volgt te specificeren:

Lonen en salarissen	30.561	27.496
Af: Ontvangen ziekengeld	0	0
Sociale lasten	3.785	4.468
Pensioenlasten	<u>4.883</u>	<u>3.135</u>
Totaal	<u>39.229</u>	<u>35.099</u>

Wuta heeft drie parttime medewerkers in dienst, 0,88 fte. (2021: 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	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

#### (15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kapitaalmarkt	90.743	98.755
Mutatie niet vervallen rente	-5.292	-5.248
Overige rentelasten	568	353
Toegerekende organisatiekosten	<u>1.738</u>	<u>1.087</u>
Totaal	<u>87.757</u>	<u>94.947</u>

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2022 3,32%; in 2021 was dit 3,33%.

## **(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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Jaarresultaat voor belastingen</b>	-1.967.669	3.491.826
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijving bedrijfsruimte		2.535
Fiscaal lagere afschrijving inventaris	0	0
Fiscale terugname afwaardering MVA		21.735
Fiscaal lagere onderhoudskosten	21.054	15.800
50% agio Vestia lening (comm 100% hoog opgenomen)	0	41.593
Beperkt aftrekbare kosten	446	270
subtotaal bij:	<u>21.500</u>	<u>81.933</u>
Af:		
Fiscaal hogere afschrijving inventaris	-2.282	-409
Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsruimte		-7.464
50% agio Vestia lening (comm 0% opgenomen)	-41.593	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VG port.	2.354.170	-3.050.091
	<u>2.310.295</u>	<u>-3.057.964</u>
<b>Fiscale winst</b>	364.126	515.795
Bij: Bijdrage saneringssteun	0	0
<b>Belastbare winst</b>	364.126	515.795
Af: Verliesverrekening	0	0
<b>Belastbaar bedrag</b>	364.126	515.795
<b>De vennootschapsbelasting komt hiermee uit op:</b>		
Directe belastingen	54.274	104.449
Correctie Vpb voorgaande jaren	2.348	1.275
Mutatie latentie Vpb boekjaar (Agio Vestia lening)	10.468	-10.468
	<u>67.090</u>	<u>95.256</u>

Per eind 2022 bedraagt het compensabel verlies € 0 (2021: € 0).

De effectieve belastingdruk voor 2022 bedraagt -3,4% (2021: 3,3%).

Het agio op de leningenruil Vestia is 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**

	2022	2021
(10.1) Huuropbrengsten	1.243.690	1.232.732
(10.2) Opbrengsten servicecontracten	7.371	6.999
(10.3) Lasten servicecontracten	-8.247	-9.595
(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-71.182	-58.065
(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	-447.825	-281.967
(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-174.391	-226.350
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>549.416</b>	<b>663.753</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	-2.334.170	3.055.091
(12.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.334.170</b>	<b>3.055.091</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	-82.996	-141.172
(14.2) Leefbaarheid	-3.379	-883
(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	0
(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten	-87.757	-94.947
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-87.757</b>	<b>-94.947</b>
<b>Bedrijfsresultaat voor belastingen</b>	<b>-1.958.885</b>	<b>3.481.842</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	67.090	95.256
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-2.025.975</b>	<b>3.386.586</b>

**Kasstroomoverzicht DAEB**

		2022	2021
<b>Ontvangsten</b>			
Huren		1.243.533	1.236.650
Zelfstandige huurwoningen		1.243.533	1.236.650
Bedrijfsmatig onroerend goed		0	0
Vergoedingen		7.371	6.999
Overheidsontvangsten		0	0
Overige bedrijfsontvangsten		0	0
Renteontvangsten		0	975
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	A	1.250.904
		1.250.904	1.244.623
<b>Uitgaven</b>			
Personeelsuitgaven		-38.150	-34.540
Lonen en salarissen		-30.191	-26.998
Sociale lasten		-4.723	-4.380
Pensioenlasten		-3.236	-3.162
Onderhoudsuitgaven		-319.922	-142.036
Overige bedrijfsuitgaven		-291.889	-303.810
Rente-uitgaven		-91.311	-99.108
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat		-2.356	-2.668
Verhuurderheffing		-111.186	-165.774
Leefbaarheid		-3.379	0
Lasten servicekosten		-4.230	-9.595
Vennootschapsbelasting		-39.848	-124.624
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	B	-902.271
		-902.271	-882.155
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>(A -/- B)</b>	<b>348.633</b>	<b>362.468</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		0	0
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	C	0
		0	0
<b>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden		-4.030	0
Investeringen overig		0	-1.546
Externe kosten bij verkoop		0	0
	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	D	-4.030
		-4.030	-1.546
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(C -/- D = E)</b>	<b>-4.030</b>	<b>-1.546</b>
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>			
Opgenomen door WSW geborgde leningen		0	53.540
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>			
Aflossingen geborgde leningen		-304.715	-298.988
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen		0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-304.715</b>	<b>-245.448</b>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>		<b>39.888</b>	<b>115.474</b>

**Resultatenrekening Niet DAEB**

	2022	2021
(10.1) Huuropbrengsten	15.244	22.785
(10.2) Opbrengsten servicecontracten	0	0
(10.3) Lasten servicecontracten	0	0
(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-872	-1.064
(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten	0	
(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.138	-4.149
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.234</b>	<b>17.571</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	-20.000	-5.000
(12.3) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-20.000</b>	<b>-5.000</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	-1.017	-2.588
(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>-8.783</b>	<b>9.984</b>
(16.1) Belastingen bedrijfsresultaat	0	0
(16.2) Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-8.783</b>	<b>9.984</b>

**Kasstroomoverzicht Niet DAEB**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ontvangsten</b>			
Huren		15.245	22.785
Zelfstandige huurwoningen		0	0
Bedrijfsmatig onroerend goed		15.245	22.785
Vergoedingen		0	0
Overheidsontvangsten		0	0
Overige bedrijfsontvangsten		0	0
Renteontvangsten		0	0
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>A</i>	<i>A</i>
		<u>15.245</u>	<u>22.785</u>
<b>Uitgaven</b>			
Personeelsuitgaven		-468	-637
Lonen en salarissen		-370	-498
Sociale lasten		-58	-81
Pensioenlasten		-40	-58
Onderhoudsuitgaven		0	0
Overige bedrijfsuitgaven		-3.578	-5.600
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>	<i>B</i>	<i>B</i>
		<u>-4.046</u>	<u>-6.237</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>(A -/- B)</b>	<b>11.199</b>	<b>16.548</b>
<b>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		0	0
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>C</i>	<i>C</i>
		<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		0	0
Externe kosten bij verkoop		0	0
	<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>D</i>	<i>D</i>
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>(C -/- D = E)</b>	<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>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen</b>		<b>11.199</b>	<b>16.548</b>

## VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2022

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 2022 € 101.000 (Woningcorporaties klasse A). Voor de voorzitter van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 15% van € 101.000 = € 15.150. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 10% van € 101.000 = € 10.100.

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

### Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling.

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	Dhr. A.J. Bauer	Dhr. F. Jonkhart	Dhr. F. Jonkhart
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Penningmeester	Waarnemend administrateur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/8-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,39	0,39	0,28
Dienstbetrekking	nee	nee	nee
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 18.947	€ 18.947	€ 6.240
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 18.947</i>	<i>€ 18.947</i>	<i>€ 6.240</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 39.390	€ 39.390	€ 11.760
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 18.947	€ 18.947	€ 6.240
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	Dhr. A.J. Bauer	Dhr. F. Jonkhart	
<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	
<b>Bezoldiging</b>	€ 18.431	€ 18.431	

**Toezichthoudende toefunctionarissen**

<b>Gegevens 2022</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 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 1.130	€ 1.130	€ 1.130
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.150	€ 10.100	€ 10.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	€ 1.130	€ 1.130	€ 1.130
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 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

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

Dhr. A.J. Bauer  
voorzitter

Dhr. F. Jonkhart  
penningmeester

Raad van Toezicht

De jaarrekening van Wuta is vastgesteld door de Raad van Toezicht op

Dhr. J.P. Barth  
Voorzitter

Dhr. G.S Breuer  
lid

Dhr. S. Knol  
lid

**VIII Kostenverdeelstaat**

	Jaarrekening 2022	Lasten verhuur en beheer	Lasten onderhoud	Lasten service-contracten	Overige dir. exploitat. lasten	Activa / Waardeverand.	Verkoop	Leefbaarheid	Overige activiteiten	Financiële baten en lasten	Overige organis. kosten
<b>Personeelslasten Wuta</b>											
Salarissen	30.561	15.280	15.280	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale lasten	4.883	2.442	2.442	-	-	-	-	-	-	-	-
Pensioenlasten	3.785	1.892	1.892	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>39.229</b>	<b>19.614</b>	<b>19.614</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Overige bedrijfslasten</b>											
Overige personeelskosten:											
Inhuur V&O technisch	25.803	-	25.803	-	-	-	-	-	-	-	-
Inhuur V&O administratief	37.135	12.378	12.378	-	-	-	-	-	-	-	12.378
Kosten opleidingen personeel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige personeelskosten	1.487	743	743	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestuurskosten:											
Vergoedingen Bestuur	44.141	14.714	14.714	-	-	-	-	-	-	-	14.714
Vergoedingen RvT	2.967	989	989	-	-	-	-	-	-	-	989
Representatiekosten bestuur	170	57	57	-	-	-	-	-	-	-	57
Assurantiekosten RvT+Bestuur	3.220	1.073	1.073	-	-	-	-	-	-	-	1.073
Cursuskosten bestuur en RvT	5.314	1.771	1.771	-	-	-	-	-	-	-	1.771
Overige kosten Bestuur/RvT	1.734	578	578	-	-	-	-	-	-	-	578
Huisvestingskosten:											
Afschr. kantoor	5.592	2.796	2.796	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoud kantoor	3.662	1.831	1.831	-	-	-	-	-	-	-	-
Gas, water elektra	2.025	1.012	1.012	-	-	-	-	-	-	-	-
Schoonmaakkosten	1.653	826	826	-	-	-	-	-	-	-	-
Belasting en ass.premie	644	322	322	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige huisvestingskosten	181	90	90	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Algemene kosten:</b>											
Bankkosten	1.738	-	-	-	-	-	-	-	-	1.738	-
Portiekosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Telecommunicatiekosten	4.043	2.021	2.021	-	-	-	-	-	-	-	-
Drukwerk en kantoorartikelen	2.416	1.208	1.208	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten externe controle	32.168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.168
Kosten aangifte vpb	11.078	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.078
Adviseur verduurzaming (Atrive)	64.270	-	64.270	-	-	-	-	-	-	-	-
Adviseur MJOP (Radar)	40.111	-	40.111	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige advieskosten	1.530	-	1.530	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten automatisering	13.593	6.796	6.796	-	-	-	-	-	-	-	-
Aanpassingen NCCW	1.331	666	666	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxaties marktwaarde	1.301	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.301
Afschrijving inventaris	642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	642
Salarisverwerking (BDO)	1.340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.340
Advertentiekosten	805	-	-	-	-	-	-	-	-	-	805
Overige diensten derden	818	409	409	-	-	-	-	-	-	-	-
Visitatie	5.354	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.354
Verbeterplan organisatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurdersplatform	693	693	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Contributies en bijdragen:</b>											
Contributie Aedes	1.968	-	-	-	1.968	-	-	-	-	-	-
Bijdrage RWUW	1.465	1.465	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klachtencommissie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige contrib. / bijdragen	349	-	-	-	-	-	-	-	-	-	349
	<b>322.740</b>	<b>52.440</b>	<b>181.996</b>	-	<b>1.968</b>	-	-	-	-	<b>1.738</b>	<b>84.598</b>
<b>Subtotaal</b>	<b>361.969</b>										
<b>Andere bedrijfskosten</b>											
Servicekosten (lasten)	8.246	-	-	8.246	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid	3.379	-	-	-	-	-	-	3.379	-	-	-
	<b>11.625</b>	-	-	<b>8.246</b>	-	-	-	<b>3.379</b>	-	-	-
<b>Zakelijke lasten</b>											
Belastingen	49.783	-	-	-	49.783	-	-	-	-	-	-
Verzekeringen	12.522	-	-	-	12.522	-	-	-	-	-	-
Verhuurderheffing	111.186	-	-	-	111.186	-	-	-	-	-	-
Kosten toezicht Aut. Woningcorp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage saneringsheffing	1.070	-	-	-	1.070	-	-	-	-	-	-
Verhuurdersheffing CJIB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Agio leningen	-1.871	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.871
WSW heffing obligo	1.286	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.286
	<b>173.976</b>	-	-	-	<b>174.561</b>	-	-	-	-	-	<b>-585</b>
<b>Totaal</b>	<b>547.570</b>	<b>72.054</b>	<b>201.611</b>	<b>8.246</b>	<b>176.529</b>	-	-	<b>3.379</b>	-	<b>1.738</b>	<b>84.013</b>
<b>Doorbelasting gerubriceerd</b>											
Personeelskosten		19.614	19.614	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestuurskosten		19.182	19.182	-	-	-	-	-	-	-	19.182
Kosten Vecht en Omstreken		12.378	38.182	-	-	-	-	-	-	-	12.378
Overige bedrijfskosten		20.880	124.633	8.246	176.529	-	-	3.379	-	1.738	52.452
		<b>72.054</b>	<b>201.611</b>	<b>8.246</b>	<b>176.529</b>	-	-	<b>3.379</b>	-	<b>1.738</b>	<b>84.013</b>

## **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 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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 het Controleprotocol WNT 2022 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

### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de interne fraude risico analyse en de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 9.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeven in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen.

### *Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt*

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te beïnvloeden.

In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij echter extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van toezicht te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan en toegelicht zijn in de meerjarenbegroting 2023-2027.
- nagaan of het bestuur of de raad van toezicht gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

### **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 het Controleprotocol WNT 2022 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 verslag en 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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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, 6 juni 2023  
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA