



JAARVERSLAG 2024

versie 6.5 27-06-2025

Woningstichting Wuta
Hoekerstraat 7
1393 NR Nigtevecht

0294-253354
info@wuta-nigtevecht.nl
www.wuta-nigtevecht.nl

I. Bestuursverslag 2024	3
1. Voorwoord.....	3
2. Algemeen	5
3. Organisatie en Beleid	6
4. Governance	10
5. Interne risicobeheersing en controlesystemen:.....	10
6. Permanente Educatie	12
7. Financiële gegevens.....	12
8. Risicoparagraaf	17
9. Toekomstverwachtingen.....	18
10. Accountantscontrole	18
II. Volkshuisvestingsverslag 2024.....	20
1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta	20
2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur	20
3. Energielabels	25
4. Huurachterstanden	25
5. Financieel beleid.....	26
6. Onderhoud	26
7. Overlegstructuren	26
8. Overig beleid	27
9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet	28
III. Verslag van de Raad van Toezicht	29
1. Over toezicht houden	29
2. Verslag vanuit de toezichthoudende rol.....	30
3. Verslag vanuit de werkgeversrol	30
4. Verslag vanuit de rol als klankbord	32
5. De maatschappelijk (netwerk)rol van de Raad van Toezicht	32
6. Besluiten van de Raad van Toezicht en onafhankelijkheid.....	32
7. Samenstelling van de Raad van Toezicht 2024.....	33
8. Verklaring Raad van Toezicht.....	34
IV. Overzicht kengetallen	35
V. Jaarrekening 2024	36
1. Balans per 31-12-2024.....	36
2. Winst- en verliesrekening over 2024.....	38
3. Kasstroomoverzicht 2024 volgens de directe methode	39
VII Overige gegevens.....	76
VIII Kostenverdeelstaat.....	77
IX Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	78

I. Bestuursverslag 2024

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 onze samenwerkingspartners 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 woningstichting, wil graag mee in de veranderingen die (toekomstige) huurders, de gemeente Stichtse Vecht, wetgever en toezichthouders eisen. In 2024 is daartoe verder invulling gegeven aan onze in 2022 opgestelde Portefeuillestrategie (2023-2050) en onze in 2022 vastgestelde en in 2024 verder uitgewerkte verduurzamingsaanpak. In 2024 zijn met name de volgende punten uitgevoerd:

- Aanbrengen Zonnepanelen op 102 woningen (stand per 31-12-2024)
- De uitrol van Fase 1 Aanpassen groepenkasten in verband met het mogelijk maken van het steeds verdere elektrificeren van de woningen. In totaal zijn 102 groepenkasten gecontroleerd en waar nodig gemoderniseerd tot een niveau dat past bij een steeds verder elektrificeerde woning.
- Het Project Elektrisch koken is voorbereid en de mogelijkheid tot aanmelden is geopend. Hiervoor hebben zich in 2024 24 huurders aangemeld. De aansluitingen zijn in de periode eind 2024 t/m begin 2025 uitgevoerd.
- Wuta heeft een eigen verduurzamingsmonitor opgesteld om zo jaarlijks onze voortgang op de diverse doelen (o.a. Nationale Prestatie Afspraken) te kunnen volgen. Na verwerking van alle in 2024 uitgevoerde werkzaamheden is de eerste impact van de uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen inmiddels goed zichtbaar (waaronder inmiddels een gemiddeld Energielabel B)
- Verdere uitwerking van de aanpak van de slechtste Energielabels (label D en E). In 2024 is het één na laatste E-label weggewerkt. In 2025 volgt de aanpak van het laatste E-label en de eerste van 5 D-labels.

Het MJOP (lange termijn) is verder geconcretiseerd met een 5 jaars Uitvoeringsplan (MJUP 2024-2028). Dit plan is in 2024 geactualiseerd voor de periode 2025-2029. Het MJUP is de basis voor onze (onderhouds-)begroting. Tevens zijn er plannen uitgewerkt en uitgevoerd met betrekking tot de bouw van 4 stuks nieuwe schuurtjes aan de Nieuweweg.

Ook dit jaar is weer goed en inspirerend overleg gevoerd met de huurdersvertegenwoordiging. Onderwerpen die daarbij aan de orde zijn geweest betreffen de verduurzamingsmonitor, verbeteren van woningen met D en E labels, het voorbereiden van elektrisch koken voor bewoners, actualiseren van de huurvoorwaarden en opnamestaten bij begin en eindinspectie en aanleg van 4 nieuwe schuurtjes.

In 2023 is een organisatievorm vastgesteld waarbij Wuta zelfstandig doorgaat met een aantal externe partners die een focus en/of ervaring hebben in de sociale sector. Inmiddels hebben wij 1 jaar ervaring en de eerste ervaringen zijn positief.

De huren zijn per 1 juli 2024 met 5,3 % verhoogd, dat is gelijk aan de van overheidswege vastgestelde maximaal toegestane huursomstijging. Onze huren zijn per einde jaar 2024 gemiddeld 61,3% (2023: 59,3%) van de maximaal redelijke huur. Ons streven is 75%. Dit lage percentage wordt deels veroorzaakt door de lage mutatiegraad waardoor veel huurders al langjarig huren op basis van weliswaar geïndexeerde maar nog steeds lage huren. De tweede oorzaak is de toename van het aantal huurwoningen dat zelfs bij aftopping naar 75% nog boven de maximaal toegestane huur valt. Deze dienen daardoor nog verder afgetopt te worden bij mutaties. Wuta kent momenteel geen middenhuur woningen.

Het financiële resultaat over 2024 is negatief door de (niet gerealiseerde) waardeverandering van het vastgoed in exploitatie. Het bedrijfsresultaat is positief en alle financiële indicatoren

(ICR e.d.) voldoen aan de doelstellingen. Het bedrijfsresultaat is iets lager dan in 2023 als gevolg van een actiever onderhouds- en verduurzamingsbeleid. De komende jaren zullen met name de kosten van de planmatig onderhoud/verduurzaming sterk oplopen

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 2024 (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 2024 (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 2024 uit twee leden. De samenstelling en beloning van het bestuur is in 2024 als volgt geweest:

Functie	Naam	Woonplaats	Deskundigheid	Honorering	Datum zienswijze	Aftredend
Voorzitter	Hr. A.J. Bauer	Nigtevecht	Economie en Maatschappij	€ 29.477	28-12-2023	15-11-24
Penning- meester	Hr. F. Jonkhart	Nigtevecht	Financiën en Bouwkunde	€ 33.689 + € 27.000 Interim werk Projectbureau	15-08-2024	31-07-28
Voorzitter	Hr.A.G.J.M. van der Velden	Doorn	Financieel en Vastgoed Beheer	€ 4.540	05-09-2024	31-08-28

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 toets op geschiktheid en betrouwbaarheid 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 Bauer is per 15-11-2024 op eigen verzoek afgetreden als voorzitter van het bestuur. Voor de heer F. Jonkhart is in 2024 verlenging/zienswijze met ingang van augustus 2024 aangevraagd en door de AW verleend.

De heer A.G.J.M. van der Velden is per 15-11-2024 aangetreden als voorzitter van het bestuur. De heer van der Velden beschikt over ruime ervaring op het gebied van financiën en vastgoedbeheer.

De heer F. Jonkhart heeft via een aanvullende opdracht van de RvT in 2024 projectmatige werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van de voorbereiding van enkele verduurzamings- en onderhoudsprojecten. Vanaf 2025 is ervoor gekozen om dit vorm te geven als tijdelijke uitbreiding van de bestuurstaken.

Geen van de bestuursleden per 31 december 2024 heeft een nevenfunctie die onverenigbaar is met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt. De heer Jonkhart verhuurt een aantal woningen buiten het werkgebied van Wuta; na overleg met Aw en de accountant heeft de RvT geconcludeerd dat deze activiteit verenigbaar is met zijn functie bij Wuta. Per 31 december 2024 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 2024 zijn er 6 (genotuleerde) bestuursvergaderingen geweest. Daarnaast vond er frequent overleg plaats tussen het bestuur en de externe partners die de financiële administratie uitvoerden en die de technische dienst activiteit uitvoerden. Met de huurdersvertegenwoordiging is in 2024 4 maal overleg geweest. Met de Raad van Toezicht is in 2024 8 keer overlegd (7 regulier en 1 keer in verband met het vaststellen van de jaarrekening over 2023).

Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden. In 2023 was de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

	Naam	Woonplaats	Deskundigheid	Honorering	In functie sinds	Aftredend
Voorzitter	Dhr. J.P. Barth	Nigtevecht	Juridisch en Volkshuisvesting	€ 1.238, -	01-01-2019 Herbenoemd 1-1-2023	31-12-2026
Lid	Dhr. G. Breuer	Zaltbommel	Maatschappelijk/bedrijfskundig	€ 943, -	01-01-2023	09-09-2024
Lid	Dhr. S. Knol	Nigtevecht	Financieel	€ 1.238, -	01-01-2020	31-12-2027
Lid	Mevr M. Rovers	Buren	Volkshuisvesting/Vastgoed	€ 396, -	01-10-2024	30-09-2028

De genoemde honorering is inclusief de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering. In 2024 is er geen sprake geweest van gewezen toezichhouders. De leden van de Raad van Toezicht ontvangen naast bovenstaande vergoedingen eventueel een reiskostenvergoeding. De leden van de Raad van Toezicht hebben geen nevenfuncties die onverenigbaar zijn met hetgeen de Woningwet daarvoor bepaalt.

De heer Breuer is op eigen verzoek per 9 september 2024 teruggetreden als lid van de Raad van Toezicht onder decharge voor het gevoerde beleid.

In 2024 zijn er acht 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.

Bestuurlijke besluiten 2024

De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar waren o.a.:

- Het bestuur besluit de huren per 1-7-2024 met 5,3% te verhogen en de servicekosten te actualiseren.
- Het bestuur heeft in juni 2024 de jaarrekening en bestuursverslag over 2023 vastgesteld.
- Het bestuur heeft de begroting en het jaarplan voor 2025 in november 2024 vastgesteld.
- Het bestuur ondertekent een contract met Wocozon op basis waarvan bewoners een persoonlijk aanbod voor aanleg van Zonnepanelen krijgen.
- Het bestuur besluit tot verlenging van het contract met NCCW inzake het gebruik van Xbis.
- Met Glasdraad is een overeenkomst gesloten om alle woningen van Wuta te voorzien van glasvezelaansluiting, zonder dat daar een verplicht abonnement tegenover staat.
- Het bestuur tekent een overeenkomst met Intersell voor reparatie- en mutatie onderhoud met ingang van 1-1-2024.
- Het bestuur stelt het nieuwe ICT-beleid vast.
- Het bestuur besluit tot de bouw van 4 nieuwe schuurtjes aan de Nieuweweg.
- Het bestuur ondertekent het Soorten Management Plan samen met corporatie Portaal en Vecht en Omstreken waarbij de Gemeente Stichtse Vecht voorbereidend flora & fauna onderzoek doet zodat renovatieprojecten en nieuwbouw sneller/goedkoper en voorspelbaarder kunnen worden uitgevoerd.
- Het bestuur stelt nieuwe voor- en eindinspectie formulieren vast.
- Het bestuur besluit tot toekennen van een eenmalige uitkering aan de kantoormedewerkers vanwege de hoge inflatie conform voorstel Aedes.

Administratie

Alle uitvoerende taken op het gebied van de financiële administratie werden in het verslagjaar 2024 verzorgd door Kuis Finance onder verantwoordelijkheid van de penningmeester van Wuta.

Kuis Finance stelde ook het financiële gedeelte van het jaarverslag 2024 en de kwartaalrapportages 2024 op.

Personeel

Wuta heeft twee parttime medewerkers in dienst die de kantoorwerkzaamheden verzorgen (huurdersvragen/post behandelen/mutaties/reparatieverzoeken). De totale administratieve formatie bedraagt 0,56 fte (20 uur per week). Het personeel wordt beloond conform de cao Woondiensten.

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 2024 is geen klacht bij de commissie over Wuta ingediend

Huurdersorganisatie

De Wuta huurders zijn niet georganiseerd in een formele huurders belangenorganisatie. Wel is er in 2020 een huurdersplatform opgericht, dat sinds 2021 uit 4 huurders bestaat. In 2024 zijn er twee personen terug getreden en zijn er 4 personen toegetreden zodat het huurdersplatform nu uit 6 leden bestaat. Het bestuur ziet het overleg als inspirerend en goed. In 2024 is 4 keer regulier overlegd. De besproken onderwerpen zijn onder andere:

- Het onderhoud en de afhandeling van reparatie-verzoeken
- Jaarlijkse huurverhoging
- Jaarverslag en Budget Wuta
- Scenario's voor uitfasen woningen met D of E label
- Huisvesting van statushouders
- Actualisatie van de huurvoorwaarden
- De verduurzamingsmonitor
- Verduurzaming met name zonnepanelen en elektrisch koken
- Communicatie met de huurders (website, onderwerpen voor de nieuwsbrief)
- Glasvezel aansluiting voor de woningen
- De concept Woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht

Communicatie met huurders

In 2021 is de website van Wuta geheel vernieuwd. Huurders kunnen via de website informatie verkrijgen (nieuws, beleid, organisatie) en reparatieverzoeken e-mailen. In 2024 is 2 keer een nieuwsbrief rondgebracht. Het kantoor is 3 dagen per week 2 uur open voor huurders. Met het bestuur kan een afspraak gemaakt worden, indien gewenst in de avonduren.

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:

- Afspraak: 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. Status: Wuta "wacht" met name op de concretisering van de NPA doelstellingen naar onze regio met betrekking tot verduurzaming.
- Wuta heeft geen plannen voor nieuwbouw: alleen als het winkelpand niet meer als buurtsuper te verhuren is, dan volgt verbouwing naar appartementen. Wuta wil graag voor de langere termijn op basis van het Strategisch vastgoed beleid de mogelijkheden van nieuwbouw met de gemeente verkennen. Status: in de woonvisie van Stichtse Vecht wordt opgenomen dat voor de vitaliteit van kleine kernen de gemeente gebruik wil maken van de "kleine kernen regeling".
- 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 in aanmerking voor een 4 kamerwoning eengezinswoning van meer dan 60m². Status: de gemeente heeft in de nieuwe regionale huisvestingsverordening de mogelijkheid voor woningcorporaties opgenomen om hiervan af te wijken.
- Specifieke doelgroepen: Statushouders
Wuta heeft als taakstelling 3% van de totale gemeentelijke taakstelling te huisvesten. De taakstelling voor Stichtse Vecht in 2024 was het plaatsen van 197 statushouders. Wuta draagt hierin bij naar rato van het aantal verhuureenheden.

Woningcorporatie	Verdeelsleutel	Aantal te plaatsen statushouders
Portaal	59%	116.2
Vecht en Omstreken	38%	74.9
Wuta	3%	5.9
Totaal	100%	197

Wuta heeft in heel 2024 dertien woningen toegewezen. In twee daarvan zijn in totaal 6 statushouders geplaatst (1 eengezinswoning en 1 HAT eenheid).

- Wuta wil in verband met de vergrijzing en als onderdeel van haar Strategisch Vastgoedbeleid een nadere verkenning met de gemeente uitvoeren naar de mogelijkheden voor meer senioren/levensloop bestendige woningen in de toekomst.

Wuta heeft met de gemeente een overeenkomst vroegsignalering (bij huurachterstanden) gesloten. Op 1 januari 2021 wijzigde de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs). De wet is erop gericht om het vroeg signaleren van (huur)schulden makkelijker te maken. Dit helpt bij het voorkomen van problematische schulden door waar nodig eerder schuldhulpverlening in actie te laten komen.

Vertegenwoordiging

Wuta was in 2024 vertegenwoordigd in de volgende overlegorganen:

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

Er zijn in de loop van 2024 vergaand afspraken gemaakt voor de fusie van Stichting Regioplatform Utrecht en Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht in Stichting Utrechtse Woningcorporaties die daarna zal worden gewijzigd in Regioplatform Woningcorporaties Utrecht. De uiteindelijke fusie zal in 2025 worden afgerond.

4. Governance

Wuta is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland. Aedes maakt zich sterk voor de condities waaronder woningcorporaties 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:

- 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 Governance code geïmplementeerd. Alle bovenstaande principes zijn onder de aandacht. Ook de geactualiseerde Governancecode Woningcorporaties 2025 wordt door Wuta onderschreven en zal worden nageleefd.

In de toezichtbrief 2024 van WSW (op basis van dVi2023) beoordeelt WSW het risico met betrekking tot Wuta als "laag tot gemiddeld".

In de meest recente toezichtbrief (2023) van de AW acht AW hierin de risico-inschatting met betrekking tot Wuta "laag" op alle onderdelen van het beoordelingsproces. Governance is een expliciet onderdeel van het beoordelingskader.

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. Belangrijke documenten in dit proces zijn het Strategisch vastgoed beleid, het MJOP en sinds 2023 ook het MJUP (Meerjaren UitvoeringsPlan). De laatste toevoeging maakt een strakkere aansluiting tussen begroting en realisatie van onderhouds- en planmatig onderhoud mogelijk.

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

Een geleidelijke ontwikkeling in onze risico's is dat Wuta door de professionaliseringslagen en de nieuwe samenwerkingspartners afhankelijker is geworden van IT toepassingen en leveranciers. Hierdoor zullen ook de risico's die hiermee samenhangen nadrukkelijker gemanaged gaan worden.

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 (conform het in 2023 bijgewerkte investeringsstatuut) in de toekomst aan de orde komen;

- Een periodiek overleg tussen bestuur en dienstverleners voor met name 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;
- IT applicaties: 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 en King;
- 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 woningcorporaties 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, 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) in 2022 geactualiseerd en na goedkeuring door de RvT vastgesteld. Sinds 2022 hoeven deze documenten niet meer goedgekeurd te worden door de Aw: wijzigingen dienen wel in de jaarrekening te worden vermeld. De documenten staan op de website. In 2023 is het Investeringsstatuut vastgesteld en door de RvT goedgekeurd.

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.

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. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

6. Permanente Educatie

Woningcorporatiebestuurders zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE). Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In 2023 hebben de bestuursleden gezamenlijk 7 PE-punten behaald. Volgens de Governance code dienen in drie kalenderjaren door het bestuur 108 PE-punten te worden behaald. Om optimaal recht te kunnen doen aan de specifieke eigenschappen en belangen van Wuta heeft de RvT in 2024 een herzien Kader Wuta permanente educatie bestuur vastgesteld. Dit kader geeft de randvoorwaarden weer waaraan het jaarlijkse opleidingsplan dient te voldoen. Belangrijkste toevoeging aan dit nieuwe kader is dat ook educatie uren bij niet geaccrediteerde aanbieders meegeteld mogen worden mits deze opleidingen in het belang van Wuta zijn.

Jaar	Werkelijk behaald	Gecumuleerd 3 jaars
2018	53	
2019	36	137
2020	12.5	101.5
2021	45	93.5
2022	45	102.5
2023	7	97
2024	68	120

In 2024 is door het Algemeen Bestuur veel tijd besteed aan opleidingen met als resultaat het behalen van 68 opleidingspunten. Hiermee is het gecumuleerde 3 jaars totaal weer op peil gebracht.

7. Financiële gegevens

Algemeen

In de (trendmatige) ontwikkelingen binnen woningcorporatieland van fusies en samenwerking tracht Wuta voort te bestaan als kleine zelfstandige woningstichting.

Dat is mede mogelijk door de financiële positie van de stichting nu en in de toekomst. De stichting voert een zodanig beleid dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd en de middelen op een verantwoorde wijze worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting. Ook is een toekomstvisie opgesteld waarin de mogelijke organisatievormen zijn geëvalueerd, rekening houdend met de toekomstige ambities (verduurzaming e.d.). Hieruit is in 2023 gekozen voor een zelfstandig Wuta met een sterke huurdersbinding (locatie kantoor/medewerkers/partners) in combinatie met de selectie van een aantal dienstverleners die voldoende schaal hebben om ondanks onze eigen geringe omvang onze efficiency doelen te helpen realiseren.

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

Het commerciële vastgoed in exploitatie (de winkel) is per eind 2024 op marktwaarde gewaardeerd.

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

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

Marktwaarde vastgoed in exploitatie

De marktwaarde per 31-12-2024 van het DAEB vastgoed in exploitatie is vastgesteld in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2024 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)	31-12-2024 marktwaaarde	31-12-2023 marktwaaarde
DAEB vastgoed	38.666.141	31.522.608
Commercieel vastgoed	195.000	146.000
Totaal	38.861.141	31.668.608

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 31-12-2024 vastgesteld op basis van een nieuwe taxatie.

In 2024 is de marktwaaarde van de woningportefeuille van Wuta aanzienlijk gestegen. Ondanks de aanhoudend hoge rente en een voorzichtig investeringsklimaat, is de waarde van het vastgoed toegenomen met € 7,2 miljoen tot een totaal van € 38,9 miljoen. Dit komt neer op een stijging van 22,7%. Deze groei wordt met name verklaard door een herstel van de woningmarkt, een stijgende vraag naar betaalbare huurwoningen en een structureel tekort aan woningen in veel regio's. Hoewel de marktomstandigheden nog onzeker blijven, wijst deze ontwikkeling op een voorzichtig herstel en versterking van de onderliggende waarde van de woningportefeuille.

De ontwikkeling van de marktwaaarde van het DAEB vastgoed van 31-12-2023 naar 31-12-2024 laat zich als volgt verklaren:

(waarden x € 1.000,-'s)	
Waarde per 31-12-2023	31.523
1. Handboek 2024	5.565
2. Wijziging WOZ waarde	788
3. Wijziging Mutatiegraad	790
Waarde per 31-12-2024	38.666

Omzet 2024

De omzet in 2024 bedroeg € 1.360.000 (2023: € 1.294.000) en bestond uit huuropbrengsten en door huurders aan Wuta vergoede servicelasten.

Resultaat 2024

Het resultaat bedraagt (vóór vennootschapsbelasting) over 2024 € 7.712.274 positief (2023: € 946.000 negatief). De stijging van het resultaat is met name veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeverandering van het sociaal vastgoed in exploitatie in 2024 (€ 7.144.000 positief) ten opzichte van 2023 (€ 1.581.000 negatief).

Vermogenspositie

Van het resultaat na belasting in 2024 is € 7.138.000 positief aan ongerealiseerde herwaardering verrekend met de herwaarderingsreserve die daarmee stijgt van € 23.579.000 per 31-12-2023 naar € 30.717.000 per 31-12-2024. Het eigen vermogen bedraagt per 31-12-2024 € 37.872.000 (31-12-2023: € 30.305.000).

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 marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 15,7 miljoen.

Dit impliceert dat circa 42% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde sociale 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, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Wuta hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.
4. 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:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. 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.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Wuta heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

(Waarden x euro, behalve %)	Ultimo 2024	Ultimo 2023
Streefhuur van Wuta als % van de max. redelijke huur	75%	75%
Instandhoudings- en onderhoudskosten per VHE	3.553	3.469
Beheerkosten per VHE	857	953
Disconteringsvoet Deab/niet Daeb	4,17%/4,70%	-

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 Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

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

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 € 15,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 en 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

(waarden x € 1.000,-)	2024	2023
Marktwaarde verhuurde staat sociaal vastgoed	38.666	31.523
Marktwaarde verhuurde staat commercieel vastgoed	195	146
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-7.255	3.347
Betaalbaarheid (huren)	-8.532	-14.619
Kwaliteit (onderhoud)	-7.325	-10.275
Beheer (beheerkosten)	590	-419
Disconteringsvoet	6.783	0
Subtotaal	-15.739	-21.966
Beleidswaarde sociaal vastgoed	22.927	9.557
Beleidswaarde commercieel vastgoed	195	146

Dit impliceert dat circa 41,6% (2023: 72,5%) 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.

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. Een Current Ratio groter dan 1,0 wordt als toereikend gezien.

(waarden x € 1.000)	31-12-2024	31-12-2023
Vlottende activa	1.124	988
Kortlopende schulden	459	474
Current Ratio	2,4	2,1

De groei van de vlottende activa betreft met name de toename van de liquide middelen met € 121.000,-

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 het resultaat uit 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 2024 komt uit op 6,2 (2023: 8,1) waarmee wordt voldaan aan de minimale norm van het Aw en WSW van 1,4.

(waarden x € 1.000)	2024	2023
Kasstroom uit operationele activiteiten	388	567
Rente-uitgaven	74	80
Ontvangen rente	1	0
Kasstroom uit operationele activiteiten na correctie	462	647
Rente-uitgaven	74	80
Interest Coverage Ratio	6,2	8,1

Uit de begroting blijkt dat de ICR in de komende jaren boven de norm van 1,4 zal liggen. De daling van de ICR in 2024 ten opzichte van 2023 wordt met name veroorzaakt door hogere onderhoudskosten die zorgen voor een lagere kasstroom uit operationele activiteiten.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. In 2024 bedraagt dit percentage voor Wuta 94,6% (2023: 92,6%). Een solvabiliteit van 15% wordt als toereikend gezien en daarmee is de solvabiliteit van Wuta als ruim te beschouwen.

Loan-to-Value (LTV)

De Loan-to-Value (LTV) geeft de verhouding weer tussen de rentedragende schulden en de beleidswaarde van het vastgoed. In 2024 is de maximale LTV-norm vastgesteld op 70%, in lijn met de herijkte financiële kaders zoals opgesteld door Aw en WSW. Deze norm is aangepast om rekening te houden met de introductie van Beleidswaarde 2.0, waarbij de beleidswaarde van het bezit in veel gevallen is gestegen.

De LTV van de corporatie bedraagt ultimo 2024 5,0% (2023: 6,8%). Hiermee blijft de corporatie ruim binnen de gestelde norm

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 beperkt.

Kasstromen

Voor een goede risicobeheersing is inzicht in de kasstromen belangrijk. Vooral de te verwachten kasstromen op korte en middellange termijn geven belangrijke informatie voor en over het te voeren financieel beleid van de organisatie. Deze informatie wordt verkregen door het opstellen van een kasstroomoverzicht. De kasstromen voor 2024 en 2023 laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen (waarden x € 1.000)	2024	2023
Stand Liquide middelen per 01/01	967	665
Kasstroom uit Operationele activiteiten	387	571
Kasstroom uit (Des)Investeringsactiviteiten	-46	-0
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-220	-269
Stand Liquide middelen per 31/12	1.088	967

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 een voldoende technische kwaliteit te houden. Hiertoe is een MJOP opgesteld en een MJUP. Elke 4 jaar worden onze woningen geïnspecteerd op de technische conditie door een externe en daartoe gecertificeerde partij.
- Strategie: een andere belangrijke doelstelling is dat we voldoen aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en de daaruit afgeleide prestatie afspraken met de gemeente. Voor Wuta zijn de doelen met name op verduurzamingsgebied relevant voor de komende jaren. Eind 2024 zijn de NPA herijkt voor de periode 2025-2035 waarbij het accent meer op isolatie is komen te liggen dan op het aantal volledig gasloze woningen. Wuta gaat de NPA nader uitwerken in het MJUP. Jaarlijks wordt de verduurzamingsmonitor bijgewerkt om de voortgang ten aanzien van de verschillende doelen (CO2 uitstoot, isolatiewaardes etc.) te bewaken.
- 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 2024 3,1% (2023: 3,3%).
- 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 2024 kent een stijging ten opzichte van 2023 van 22,7%.
- In de herijking van de NPA is afgesproken dat een meer stabiel huurverhogingsbeleid de voorkeur heeft. Er is daarom afgesproken dat vanaf 2026 als standaard voor de maximale

jaarlijkse huursomstijging een driejaars gemiddelde van de inflatie zal gelden. Door deze tendensen zullen mogelijk de kosten meer stijgen dan de huuropbrengsten.

- 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 sterke kostenstijgingen in de afgelopen 2 jaar 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.

Wuta richt zich 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 zogenaamde "kleine kernen" regeling biedt wellicht op termijn mogelijkheden voor nieuwbouw. De (midden-) lange termijnplannen voor de verduurzaming zijn in 2023 in uitvoeringsplannen omgezet en in 2024 is de uitvoering gestart. De financiering van de verduurzaming zal geschieden vanuit de huidige liquide middelen, door een beroep op subsidieregelingen, en uit aan te trekken leningen waarvoor borging bij het WSW zal worden gevraagd. Bijdrages van de huurders zijn slechts beperkt mogelijk, zoals afgesproken in de NPA.



9. Toekomstverwachtingen

De huidige situatie in Nederland heeft geleid tot hoge energieprijzen en een sterke kostenstijging bij dienstverleners/aannemers. Dit leidt tot verhoogde druk op de gewenste verduurzaming. 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 blijven geven aan het borgen van de continuïteit van de dienstverlening en het inregelen van de organisatie voor de verduurzamingsopgave. Met onze sterke dienstverleners verwachten wij de toekomstige uitdagingen goed aan te kunnen.

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 2024 heeft er een evaluatie tussen het bestuur en de RvT plaats gevonden. Input hiervoor betrof de accountantscontrole over 2023. Op basis hiervan en in overleg met Q-Concepts is besloten de samenwerking voort te zetten voor het boekjaar 2024.

II. Volkshuisvestingsverslag 2024

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 betaalbaar is. De woningen worden toegewezen volgens de richtlijnen in de BTIV aan de doelgroep met een inkomen tot € 47.699,- (1 persoon) of € 52.671,- (2 of meer personen) (2024) 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 31-12-2024
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 535,58
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 830,74
		1	seniorenwoning	3 kamers	€ 728,45
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 605,51
		1	HAT-woning	2 kamers	€ 605,51
3	1953	9	eengezinswoning	4 kamers	€ 616,93
	1996	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 843,22
4	1958	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 708,15
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 772,27
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 688,66
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 662,08
8	1968	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 690,09
		18	eengezinswoning	5 kamers	€ 672,88
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 749,72
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 607,98
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 665,75
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 687,40
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 592,75
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 627,98
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 454,74
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 475,80
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 672,82
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 495,70
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 397,01
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 624,80
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 692,06
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 761,27

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 31-12-2024 is de huur gemiddeld 61,3% (2023: 59,3%) van de maximaal toelaatbare huur. Ons streven is 75%. Het lage percentage wordt deels veroorzaakt door de lage mutatiegraad en voor een ander deel door de toename van het aantal huurwoningen dat zelfs bij aftopping naar 75% nog boven de maximaal toegestane huur valt en daarmee vervolgens nogmaals afgetopt dient te worden naar max. sociale huur. Wuta kent momenteel geen woningen in de middenhuur of vrije sector.

Huurklassen in % van alle woningen (prijspeil 31-12-2024, actuele contracthuur)

	Goedkoop <454,47	Betaalbaar 454,47 – 697,07	Duur 697,07 – 879,66	Vrije sector > 879,66
2015	10.7	65.6	23.7	-
2016	10.7	65.6	23.7	-
2017	10.1	66.7	23.2	-
2018	9.0	65.5	25.5	-
2019	9.6	66.1	24.3	-
2020	9.6	66.1	24.3	-
2021	11,3	72,9	15,8	-
2022	9,0	66,7	24,3	-
2023	9,0	70,0	21,0	-
2024	6,8	63,8	29,4	-

Bovenstaande indeling betreft een indeling naar actuele huur per 31-12 van het betreffende jaar. Aangezien de tussengrenzen van de klasse indeling nauwelijks gewijzigd zijn in 2024 wordt de verschuiving van het percentages met name veroorzaakt door de huurverhoging en nieuwe verhuringen.

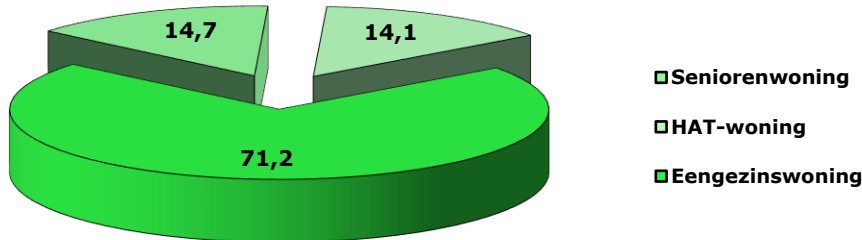
Huurklassen per woningtype in procenten (prijspeil 31-12-2024, actuele contracthuur)

	Goedkoop <454,47	Betaalbaar 454,47 – 697,07	Duur 697,07 – 879,66	Vrije sector > 879,66
HAT	48	52	-	-
Senioren	-	75	25	-
Eengezins	-	64	36	-

Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2024

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

Percentages type woningen



Kwaliteit

In 2022 is voor alle complexen een meerjaren onderhoudsplan 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 2025 t/m 2029. 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 2024 is (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 is vervolgens gebruikt als een jaar voor de werkvoorbereiding en in 2024 is de operationele uitvoering van de verduurzaming opgestart.

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 woningcorporaties geldende huur-inkomen tabel 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 in aanmerking te komen voor een aangeboden woning dient de woningzoekende zelf te reageren via het internet.

Mutaties in woningbezit

Wuta heeft al jaren een stabiel woningbezit: sinds 2013 worden er geen woningen meer verkocht en daarnaast vindt er geen uitbreiding plaats. Wel wisselen woningen van huurder (mutaties). In 2024 was de mutatiegraad wat hoger dan gemiddeld.

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

Jaar	%
2015	4,7
2016	6,8
2017	8,2
2018	6,2
2019	5,6
2020	3,4
2021	2,3
2022	5,1
2023	4,5
2024	7,9

Woonruimteverdeling 2024

In 2024 kwamen 13 woningen voor toewijzing in aanmerking. Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal 2024	Aantal 2023
Nigtevecht	Nigtevecht	9	2
Regio Utrecht	Nigtevecht	1	2
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	3	4

In 2024 ontvingen wij 14 huuropzeggingen. De bestemming van de vertrekkende huurders was als volgt:

Van	Naar	Aantal 2024	Aantal 2023
Nigtevecht	Nigtevecht	6	-
Nigtevecht	Regio Utrecht	-	2
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	6	5
Nigtevecht	Onbekend	-	-
Overleden		2	1

Alle toewijzingen voldoen aan de regels omtrent passend toewijzen en staatssteuennorm. Daarnaast heeft Wuta in 2005 van de Provincie Utrecht toestemming gekregen om de zogenaamde kernbinding toe te mogen passen. Dit betekent dat woningzoekenden met een binding aan 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. 64% van de woningen die in 2024 leegkwamen, kon verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

Huurprijzenbeleid

Het regeringsbeleid met betrekking tot de huurverhoging per 01-07-2024 betrof een verhoging van maximaal 5,8% bij een maximale huursomstijging van 5,3%. Gelet de hoge inflatie en het feit dat Wuta op ultimo 2023 gemiddeld slechts 59,3% van de maximaal toelaatbare huur rekende, is besloten de reguliere huurverhoging voor 2024 vast te stellen op 5,3%

Daarnaast hanteert Wuta het principe dat na mutatie de netto huurprijs van de woningen 75% dient te zijn van de maximaal toelaatbare 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 CO₂-uitstoot te bepalen.

Energielabel	Energie Index	Aantal woningen
A+	Kleiner 0,80	0
A	0,80-1,20	48
B	1,21-1,40	70
C	1,41-1,80	54
D	1,81-2,10	4
E	2,11 en hoger	1
Totaal		177

De gemiddelde index voor alle woningen is 1,35 (label B). Veelgebruikte programma's op het gebied van energiemanagement rekenen inmiddels met de nieuwere NTA8800 eisen die vanaf 2021 wordt gebruikt voor het vaststellen van nieuwe energie-indexen. Bij indicatieve berekeningen volgens deze norm haalde Wuta aanvankelijk gemiddeld een iets lagere energie-index score (label C) maar dankzij de in 2024 gerealiseerde verduurzamingsmaatregelen heeft Wuta ook volgens dit model inmiddels gemiddeld energielabel B. In 2025 gaat Wuta verder met het steeds verder verbeteren van haar energielabels en zal o.a. een plan worden opgesteld voor de verbetering van D-label woningen.

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 jaarlijks benodigde bedrag van de dotatie aan de Voorziening Oninbare Huur.

Uitgedrukt als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de huurschuld per einde verslagjaar 0,87% (2023: 1,02%) Huurschulden groter dan 2 maanden worden in een voorziening oninbare debiteuren ondergebracht. Het op peil houden van de voorziening leverde over 2024 een vrijval van € 407,- op (2023: dotatie van € 166,-).

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 2024 heeft Wuta géén huisuitzettingen hoeven uitvoeren.

In onderstaande tabel is de gemiddelde huurschuld als percentage van de ontvangen huur weergegeven vanaf 2020.

Uitgedrukt als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de dotatie aan voorziening dubieuze debiteuren over het verslagjaar 0% (2023: 0,24%). Afboeking vinden plaats als voor een huurschuld toekomstige invordering onmogelijk is of wordt geacht.

Jaar	Huurschuld als percentage van jaarhuur
2020	0,82
2021	0,63
2022	0,94
2023	1,02
2024	0,87

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 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 6 huurders. Daarmee is in 2024 in totaal 4 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 overleg tussen woningbouwcorporaties die actief zijn in Stichtse Vecht en de gemeente Stichtse Vecht waarbij o.a. welzijn en zorg op de agenda staan.



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 maart 2024 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 2024 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, 27 juni 2025

was getekend

A.G.J.M van der Velden, voorzitter

was getekend

F. Jonkhart, penningmeester

III. Verslag van de Raad van Toezicht

1. Over toezicht houden

Wuta is een stichting met in 2024 een tweehoofdig bestuur en een Raad van Toezicht met drie leden. De Raad van Toezicht vervult zijn taken zoals deze staan beschreven in de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode Woningcorporaties en de statuten en reglementen van Wuta. Wuta is lid van Aedes, de leden van de Raad van Toezicht zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De Raad van Toezicht van Wuta houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De Raad van Toezicht doet dit vanuit vier rollen: als toezichthouder, als werkgever, in de klankbordrol en in de netwerkrol. Bij zijn werkzaamheden handelt de Raad van Toezicht in overeenstemming met het bepaalde in de Governancecode Woningcorporaties, de principes uit deze code worden onverkort toegepast.

In de Woningwet is bepaald dat commissarissen zich bij de vervulling van hun toezichthoudende taak moeten richten naar het belang van de stichting, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

Visie op toezicht houden

Bij Wuta werken de Raad van Toezicht en het bestuur vanuit een gedeelde visie op toezicht en op besturen. De leden van de Raad van Toezicht 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 neemt de Raad van Toezicht het toepasselijk wettelijk kader en de in de branche gebruikelijke regelingen als vertrekpunt voor het toezicht. De Raad van Toezicht heeft haar visie op het toezicht vastgelegd in een toezichtagenda, waarbij voor het jaar 2024 bijzondere aandacht bestond voor de verduurzamingsopgave, het huurbeleid en het duurzame bedrijfsmodel. In 2024 heeft de Raad van Toezicht inhoud gegeven aan deze agenda in diverse bijeenkomsten met het bestuur, waarin keuzes zijn gemaakt op deze gebieden.

Om adequaat toezicht te houden staat de Raad van Toezicht open voor signalen van interne en externe belanghebbenden. De Raad van Toezicht staat open voor en pleegt overleg met zowel de medewerkers als met het huurdersplatform.

Governance

De Raad van Toezicht onderschrijft de principes van de Governancecode voor woningcorporaties zoals die is vastgesteld door Aedes en de VTW. De principes wordt binnen Wuta onverkort toegepast.

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 2024 heeft dit zich niet voorgedaan.

De commissarissen nemen deel aan cursussen, opleidingen en congressen. Daarmee werken zij aan hun professionaliteit en wordt voldaan aan de bepalingen over de jaarlijks te behalen PE-punten (permanente educatie).

De Raad van Toezicht is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. De Raad van Toezicht evalueert jaarlijks. In 2024 heeft de Raad van Toezicht de zelfevaluatie die gepland was met externe begeleiding uitgesteld naar 2025 in verband met wisselingen in zowel het bestuur als de Raad van Toezicht. De zelfevaluatie vond plaats in mei 2025, met externe begeleiding.

Honorering

Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De Raad van Toezicht onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel van het VTW worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een Raad van Toezicht van een woningcorporaties dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van de bezoldiging. De Raad van Toezicht ontvangt een vergoeding die ruim onder de richtlijnen van de VTW voor individuele bezoldiging van voorzitter en leden van de Raad van Toezicht ligt en die ook ruimschoots valt binnen het maximale bezoldigingsbudget zoals de VTW dat jaarlijks voorschrijft.

De bezoldiging van de gehele Raad van Toezicht bedroeg in 2024 in totaal € 3.815 (2023: € 3.555). Wuta is ingedeeld in bezoldigingsklasse A. Een volledig overzicht van de bezoldiging van de individuele leden van de Raad van Toezicht is opgenomen in de jaarrekening.

2. Verslag vanuit de toezichthoudende rol

De Raad van Toezicht houdt op actieve wijze toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Wuta. Vanuit de toezichthoudende rol wil de Raad van Toezicht inzicht hebben in:

- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- de realisatie van de doelstellingen van de stichting;
- de risico's verbonden aan de activiteiten van de stichting;
- de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- het kwaliteitsbeleid;
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- het financieel verslaggevingsproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De strategie van de Wuta is in de regiefase waarin Wuta zich bevindt, gericht op versnelling van de verduurzamingsopgave. Waar mogelijk, is er een open oog voor uitbreiding middels nieuwbouw. In 2024 zijn daarbij concrete stappen gezet in uitvoering van het strategisch vastgoedbeleid (inclusief verduurzaming) en het duurzame bedrijfsmodel.

Door de kleine omvang van de Raad van Toezicht is er geen afzonderlijke auditcommissie.

De Raad van Toezicht was opdrachtgever voor de accountant in het kader van de controle van de jaarrekening 2024. De Raad van Toezicht bespreekt jaarlijks het controleplan, de management letter en de jaarrekening met de accountant Qconcepts.

3. Verslag vanuit de werkgeversrol

In de werkgeversrol wordt niet alleen de rol van werkgever van het bestuur ingevuld (beoordeling en beloning), maar wordt ook de zelfevaluatie voorbereid, wordt de professionalisering van de Raad van Toezicht bewaakt (PE-punten) en wordt het beloningsbeleid van de Raad van Toezicht voorbereid.

In de statuten van Wuta is vastgelegd dat de Raad van Toezicht bestaat uit minimaal drie en maximaal vijf leden. De Raad van Toezicht 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 Raad van Toezicht geen verdere onderverdeling naar kerncommissies. Alle toezichtgebieden worden door de Raad van Toezicht afgedekt.

In het jaarverslag over 2023 zijn de herbenoemingen van de Sandor Knol (Raad van Toezicht) en Anthonie Bauer (Raad van Bestuur) al verantwoord.

Werving commissaris

Vanwege persoonlijke omstandigheden moest Gustav Breuer in september 2024 terugtreden. Met het vertrek van Gustav Breuer waren er nog maar twee leden over en werd niet meer voldaan aan de statuten. In overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) is besloten om niet opnieuw een openbare procedure te starten maar een geschikte kandidaat uit de eerdere openbare procedure (najaar 2022) te benaderen. Op die wijze kon op zeer korte termijn invulling van de vacature plaatsvinden en werd weer voldaan aan de statuten. Besloten is mevrouw Miranda Rovers te benoemen als nieuw lid van de Raad van Toezicht. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op deze benoeming is Miranda Rovers benoemd per 1 oktober 2024.

Bestuur

Het bestuur geeft leiding aan de werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Jaarlijks spreekt de Raad van Toezicht met de individuele bestuurders over het functioneren en de wijze waarop binnen het bestuur en tussen het bestuur en de Raad van Toezicht wordt samengewerkt.

Het beloningskader van het 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, waarbij ruimte bestaat voor tijdelijke uitbreiding van de functie op basis van behoefte.

Door de zeer kleine schaal van Wuta hebben de bestuurders ook een rol in de uitvoering van werkzaamheden, met name waar het gaat om het verduurzamingsproject en andere vastgoedprojecten. In 2023 heeft de Raad van Toezicht besloten om, na verkregen advies van de accountant, in te stemmen met een model waarbij aan bestuursleden een tijdelijke aanvullende opdracht kan worden verstrekt, in verband met werkzaamheden voor verdere concrete implementatie van het strategisch vastgoedbeleid. De beloning voor deze werkzaamheden is marktconform en de totale beloning van de bestuurders blijft binnen de grenzen van de Wet Normering Topinkomens. In de periode eind 2024/begin 2025 is bezien of deze constructie ook voor 2025 wenselijk is en in lijn met de richtlijnen van de Aw kan worden vormgegeven. Besloten is dat inzet van het bestuur in een directierol nog steeds wenselijk is, met het oog op het vastgoed(verduurzamings)programma. In overleg met de Aw is voor 2025 gekozen voor een andere juridische constructie, niet meer als separate opdracht maar als tijdelijke uitbreiding van de directeur-bestuurstaak. Een specificatie van de bezoldiging van de bestuurders is opgenomen in de jaarrekening.

Sinds januari 2020 was Anthonie Bauer bestuurder van Wuta waarbij hij in overeenstemming met de Woningwet en de Governancecode, voor vier jaar benoemd was als bestuurder. Zijn benoeming is verlengd per 1 januari 2024. Anthonie Bauer heeft in 2024 5.5 PE-punten behaald.

Antonie Bauer heeft gedurende zijn termijn bij Wuta geen nevenfuncties gehad die onverenigbaar zijn met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt en leiden niet tot belangenverstrengeling.

Sinds augustus 2020 is Frank Jonkhart bestuurder van Wuta waarbij hij in overeenstemming met de Woningwet en de Governancecode, voor vier jaar benoemd was als bestuurder. De eerste termijn van vier jaar liep eind augustus 2024 af. De Raad van Toezicht heeft op basis van de profielschets van het bestuur, de opgave voor de komende jaren en het functioneren van Frank Jonkhart in de afgelopen vier jaar geconstateerd dat herbenoeming passend en wenselijk is. Na ontvangst van een positieve zienwijze van de Aw op deze herbenoeming is Frank Jonkhart herbenoemd voor een nieuwe termijn per 31 augustus 2024.

Frank Jonkhart heeft in 2024 56.5 PE-punten behaald.

Frank Jonkhart heeft 2 (neven)functies. Deze nevenfuncties zijn verenigbaar met de functie van bestuurder bij Wuta en leiden niet tot belangenverstrengeling.

Werving voorzitter bestuur

Medio 2024 heeft Anthonie Bauer aangegeven vrijwillig te willen stoppen als bestuurder bij Wuta. Nu Wuta niet meer onder verscherpt toezicht staat van de Aw en er een duidelijk vastgoedbeleid is neergezet met een verduurzamingplan dat de komende jaren kan worden uitgevoerd is naar het idee van Anthonie Bauer de tijd voor een nieuwe voorzitter. Wij danken Anthonie Bauer voor zijn bijdrage aan Wuta en het klaarmaken van de stichting voor een nieuw hoofdstuk. Er heeft een openbare wervingsprocedure plaatsgevonden in verband met de opvolging van. In de selectie spraken het bestuur en de Raad van Toezicht met verschillende kandidaten. Besloten is Allard van der Velden te benoemen als nieuwe bestuurder. Na ontvangst van een positieve zienswijze van de Aw op deze benoeming is Allard van der Velden benoemd per 15 november 2024, waarbij rekening is gehouden met een inwerkperiode.

Allard van der Velden heeft in 2024 6 PE-punten behaald.

Allard van der Velden heeft geen (neven)functies die onverenigbaar zijn met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt en leiden niet tot belangenverstrengeling.

PE beleid

In 2024 heeft de Raad van Toezicht het opleidingsplan en PE beleid van de bestuurders besproken en goedgekeurd. In afwijking van de governance code, rekening houdend met de omvang en complexiteit van Wuta, is de Raad van Toezicht van mening dat de juiste keuzes zijn gemaakt voor de ontwikkeling van kennis door de bestuurders. Op de gebieden die relevant zijn voor Wuta (verduurzaming en operationele kennis van verduurzaming/onderhoudsplanning) is in de afgelopen periode en zal ook in het komende jaar voldoende worden ondernomen om relevante kennis te vergaren. Niet alle activiteiten worden aangeboden door geaccrediteerde aanbieders waardoor de behaalde punten formeel te laag zijn. Gezien de omvang van Wuta heeft de Raad van Toezicht besloten om de beperking voor opleidingen aangeboden door niet geaccrediteerde instellingen buiten toepassing te laten. Met inclusie van de bij niet-geaccrediteerde instellingen genoten opleidingen, heeft het bestuur voldaan aan de minimale PE vereisten van 36 uur per jaar.

4. Verslag vanuit de rol als klankbord

Naast de rollen als toezichthouder en werkgever vervult de Raad van Toezicht ook de rol van klankbord voor met name het bestuur. In de rol van klankbord kan de Raad van Toezicht met een frisse blik naar situaties kijken en op basis daarvan met een advies, suggestie of opmerking komen. De organisatie kan haar voordeel doen met de inbreng vanuit de Raad van Toezicht.

In 2024 heeft de Raad van Toezicht als klankbord voor het bestuur gefungeerd op onder andere de volgende onderwerpen: huurbeleid, meerjarenuitvoeringsplan, flora & fauna (soortenmanagementplan).

5. De maatschappelijk (netwerk)rol van de Raad van Toezicht

Het bestuur is in eerste instantie verantwoordelijk voor het vertegenwoordigen van Wuta in het netwerk. Maar de Raad van Toezicht van Wuta is zich bewust van zijn maatschappelijke rol in het lokale netwerk. De toezichthouders vormen een belangrijke verbinding tussen de stichting en de snel veranderende samenleving. Hierbij gaat het om het tijdig signaleren door de Raad van Toezicht van ontwikkelingen in de omgeving en in de samenleving van Nigtevecht. Ook gaat het om de relatie met belanghebbenden, de maatschappelijke aanspreekbaarheid van de toezichthouders en het afleggen van externe verantwoording aan de belanghebbenden van Wuta.

Het bestuur informeert de Raad van Toezicht over belangrijke interne en externe ontwikkelingen. Dit betreft ook informatie van belanghebbenden zoals de gemeente en het huurdersplatform.

6. Besluiten van de Raad van Toezicht en onafhankelijkheid

De Raad van Toezicht heeft in 2024 8 keer vergaderd. Tijdens vrijwel alle vergaderingen was de voltallige Raad van Toezicht aanwezig en ook de Raad van Bestuur.

In 2024 werden de volgende besluiten/documenten door de Raad van Toezicht vastgesteld danwel goedgekeurd:

- herbenoeming Anthonie Bauer als voorzitter Raad van Bestuur
- herbenoeming Sandor Knol als lid Raad van Toezicht
- investeringsplan fase 1 groepenkast
- bezoldigingsbeleid 2024
- aanvullende opdracht Vechtdijk
- opleidingsplan Raad van Bestuur
- kader Wuta PE bestuurders
- jaarrekening 2023 en decharge bestuur
- herbenoeming Frank Jonkhart als lid bestuur
- benoeming Allard van der Velden als voorzitter bestuur
- benoeming Miranda Rovers als lid Raad van Toezicht
- jaarplan en begroting 2025.

De leden van de Raad van Toezicht voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2024 geen besluiten aan de Raad van Toezicht voorgelegd waarbij tegenstrijdige belangen van een van de bestuurders spelen. Ook zijn geen besluiten genomen over transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de leden van de Raad van Toezicht

spelen. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was dan wel zou kunnen zijn van een tegenstrijdig belang tussen Wuta en leden van de Raad van Toezicht. Alle leden van de Raad van Toezicht zijn bekend met het integriteitsbeleid van Wuta en handelen conform. Er geldt een brede meldingsplicht. Er waren in 2024 geen meldingen rondom financiële problemen en/of integriteitskwesties

7. Samenstelling van de Raad van Toezicht 2024

De heer J.P. Barth	
Functie in de Raad van Toezicht:	voorzitter
Expertise:	juridisch, vastgoed
Benoemd:	1 januari 2019
Aftredend:	31 december 2026, niet herbenoembaar
PE-punten:	9
Functie:	Advocaat/partner bij Wintertaling
Nevenfuncties:	Bestuurder Stg. Fonds voor het Dove en Slechthorende Kind

De heer S. Knol	
Functie in de Raad van Toezicht:	Lid
Expertise:	financieel
Benoemd:	1 januari 2020
Aftredend:	31 december 2027, niet herbenoembaar
PE-punten:	13
Functie:	Controller bij Aegon
Nevenfuncties:	-

De heer G.S. Breuer	
Functie in de Raad van Toezicht:	lid
Expertise:	volkshuisvesting
Benoemd:	1 januari 2023
Afgetreden:	9 september 2024
PE-punten:	-
Functie:	Eigenaar Buro Breuer
Nevenfuncties:	Gastdocent minor Mens en Gebouw (HAN) Gustav Breuer design meubelen en kunst (verkoop en consignatie)

Mevrouw M.M.A. Rovers	
Functie in de Raad van Toezicht:	lid
Expertise:	volkshuisvesting, vastgoed
Benoemd:	1 oktober 2024
Aftredend:	30 september 2028, herbenoembaar
PE-punten:	13

Functie:	Adviseur/interim manager bij Miraud
Nevenfuncties:	Voorzitter RvC Het Gooi en Omstreken (tot 1-1-2025) Voorzitter RvC Wbv Volksbelang (vanaf 1-1-2025) Lid RvC Woningbouwvereniging voor Ambtenaren Voorzitter bestuur Nederlands Albert Schweitzer Fonds Visitorator gelieerd aan Cognitum

8. Verklaring Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van het verslag van het (statutaire) bestuur over het boekjaar 2024 en heeft de jaarrekening over 2024 vastgesteld. De jaarstukken geven helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Wuta.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2024 omvat de balans, de winst- en verliesrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door accountant Qconcepts gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. Met de vaststelling door de Raad van Toezicht verleent de Raad van Toezicht volledige decharge aan het statutaire bestuur voor het gevoerde beleid en beheer in 2024.

Dankzij de inzet en deskundigheid van ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit bestuur en medewerkers van Wuta en het Huurdersplatform zijn wij van mening dat wij onze toezichhoudende rol goed hebben kunnen vervullen.

De Raad van Toezicht dankt de medewerkers, het bestuur en het Huurdersplatform voor hun inzet en betrokkenheid in 2024 waarmee elke dag weer is gewerkt voor onze huurders nu en straks.

De Raad van Toezicht blijft ook in 2025 met betrokkenheid en enthousiasme toezicht houden op de uitgezette koers.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Toezicht van Wuta.

Jonathan Barth

Sandor Knol

Miranda Rovers

Voorzitter

Lid

Lid

IV. Overzicht kengetallen

2024	2023	2022	2021	2020
------	------	------	------	------

Vermogenspositie

Financiële kengetallen

Current ratio		2,4	2,1	1,6	1,4	1,0
Solvabiliteit EV/TV	%	94,6%	92,6%	92,4%	92,1%	90,8%
Solvabiliteit FR/TV	%	94,6%	92,6%	92,4%	92,1%	90,8%
Solvabiliteit op beleidswaarde	%	91,2%	77,9%	85,7%	83,3%	75,4%
Bet. rente t.o.v. VV per 1-1	%	3,1%	3,4%	3,4%	3,4%	3,4%
Interest coverage rate		6,2	8,1	5,0	4,9	4,1
Loan to value	%	5,0%	6,8%	7,3%	7,6%	8,8%
Loan to value op beleidswaarde	%	8,3%	22,2%	14,1%	16,7%	24,6%
Dekkingsratio	%	5,0%	6,8%	7,6%	9,2%	10,9%

Onderhoud

Dagelijks+ Mutatieonderhoud	x € 1.000	230	118	175	123,3	112
Planmatig onderhoud	x € 1.000	118	113	67	35	85

Bedrijfskosten

Heffingen Aw en verhuurdersheffing	x € 1.000	0	0	111	166	170
Kosten Bestuur en RvT	x € 1.000	87	61	57	51	45

Belastingen en verzekeringen

Kosten verzekeringen	x € 1.000	15	11	13	10	10
Kosten belastingen	x € 1.000	55	54	50	50	44
WOZ waarde	x € 1.000	53234	51535	46673	44209	42226

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	12	17	20	17	17
Betaalbaar	aantal	115	118	129	117	117
Duur	aantal	50	42	28	43	43
Totaal		177	177	177	177	177

Verkocht

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

Verhuur

Huurderving i.v.m. leegstand	%	0,48%	0,28%	0,78%	0,24%	0,64%
Aantal verhuringen	aantal	13	8	8	4	6
Uitzettingen	aantal	0	0	0	0	0
Gemiddelde huurverhoging	%	5,3	2,3	2,3	0,0	1,7
Gem. huur tov max. redelijk	%	61,3	59,3	64,8	63,4	64,25
Mutatiegraad	%	7,3	4,5	4,5	2,3	3,4

V. Jaarrekening 2024
1. Balans per 31-12-2024

(Na resultaatbestemming, alle bedragen x € 1)

A c t i v a		31-12-2024	31-12-2023
	<u>VASTE ACTIVA</u>		
1	MATERIËLE VASTE ACTIVA		
1.1	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	54.229	60.463
	Totaal materiële vaste activa	54.229	60.463
2	VASTGOEDBELEGGINGEN		
2.1	Onroerende zaken in exploitatie DAEB	38.666.141	31.522.608
2.2	Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	195.000	146.000
2.3	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
	Totaal vastgoedbeleggingen	38.861.141	31.668.608
3.	FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
3.1	Latente belastingvorderingen	0	0
	Totaal financiële vaste activa	0	0
	Totaal vaste activa	38.915.370	31.729.071
	<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
4.	VORDERINGEN		
4.1	Huurdebiteuren	1.999	2.944
4.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	45
4.3	Overlopende activa	34.021	18.203
	Totaal vorderingen	36.020	21.192
5.	LIQUIDE MIDDELEN	1.088.463	967.103
	Totaal vlottende activa	1.124.483	988.296
	TOTAAL	40.039.853	32.717.366

[illegible]

2. Winst- en verliesrekening over 2024

(alle bedragen x € 1)

	Referentie	2024	2023
Huuropbrengsten	10.1	1.330.120	1.284.046
Opbrengsten servicecontracten	10.2	30.251	9.601
Lasten servicecontracten	10.3	-25.696	-9.696
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.4	-78.453	-72.399
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-471.096	-359.964
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-73.200	-68.011
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		711.925	783.577
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.1	0	0
Toegerekende organisatiekosten	11.2	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.3	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.1	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.2	7.146.462	-1.581.303
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	12.3	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.146.462	-1.581.303
Opbrengst overige activiteiten	13.1	0	0
Kosten overige activiteiten	13.2	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten	14.1	-89.632	-89.863
Leefbaarheid	14.2	-1.256	-3.472
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	15.1	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	15.2	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.3	11.649	4.387
Rentelasten en soortgelijke kosten	15.4	-66.875	-77.592
Saldo financiële baten en lasten		-55.226	-73.205
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		7.712.274	-964.266
Belastingen	16.1	-144.301	-152.008
Resultaat deelnemingen	16.2	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		7.567.973	-1.116.274

3. Kasstroomoverzicht 2024 volgens de directe methode (alle bedragen x € 1)

	2024	2023
Ontvangsten		
Huren	1.330.932	1.281.765
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>	<i>1.315.902</i>	<i>1.266.765</i>
<i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	<i>15.030</i>	<i>15.000</i>
Vergoedingen	30.251	9.601
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	967	3.760
<i>Saldo ingaande kasstromen A</i>	<i>1.362.150</i>	<i>1.295.125</i>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-36.411	-56.403
<i>Lonen en salarissen</i>	<i>-28.032</i>	<i>-44.588</i>
<i>Sociale lasten</i>	<i>-5.296</i>	<i>-7.475</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>-3.082</i>	<i>-4.340</i>
Onderhoudsuitgaven	-348.466	-240.988
Overige bedrijfsuitgaven	-333.786	-218.788
Rente-uitgaven	-75.265	-79.864
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-2.145	-5.087
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	-1.256	-3.472
Lasten servicekosten	-25.696	-9.696
Vennootschapsbelasting	-151.531	-109.644
<i>Saldo uitgaande kasstromen B</i>	<i>-974.558</i>	<i>-723.943</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten (A -/- B)	387.592	571.183
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA C</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-46.072	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA D</i>	<i>-46.072</i>	<i>0</i>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (C -/- D = E)	-46.072	0
Financieringsactiviteiten ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-220.161	-269.390
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-220.161	-269.390
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	121.360	301.793
Liquide middelen per 1 januari	967.103	665.311
Liquide middelen per 31 december	1.088.463	967.103
Mutatie geldmiddelen	121.360	301.793

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024. 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.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Wuta de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 1.734.118 positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld. Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd.

De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Wuta.

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

Dit betekent dat in 2024 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 2024').

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

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

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

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

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

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

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

Wuta heeft voor het DAEB vastgoed de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste parameters zijn:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie						
Marktwaarde 2023	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Marktwaarde 2024	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging						
Marktwaarde 2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	3,30%
Marktwaarde 2024	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging						
Marktwaarde 2023	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	3,30%
Marktwaarde 2024	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaarde stijging provincie Utrecht	2024	2025	2026 e.v.			
Marktwaarde 2023	2,00%	2,00%	2,00%			
Marktwaarde 2024	14,10%	2,00%	2,00%			

	2024		2023	
	Min.	Max	Min.	Max
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren				
EGW	€ 1.504	€ 2.327	€ 1.441	€ 2.205
MGW	€ 1.303	€ 2.426	€ 1.254	€ 2.315
Instandhoudingsonderhoud uitponden				
EGW	€ 854	€ 1.223	€ 818	€ 1.181
MGW	€ 755	€ 1.405	€ 726	€ 1.342
Beheerkosten				
EGW	€ 542		€ 509	
MGW	€ 532		€ 499	
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 2024 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 doorexploitatie wordt dan ook uitgegaan van een periode van mutatieleegstand gedurende de exploitatieperiode.

Mutatieleegstand

Aangezien er in 2024 zonder leegstand een nieuwe huurder is gevonden voor het winkelpand is geen rekening gehouden met aanvangsleegstand in 2024.

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 5,8%. 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

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 Nieuwedael. 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, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. 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.
4. 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. Nieuwedael hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - c) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - d) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. Inrekening 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 € 857 per woning (2023 € 953). De daling van deze norm is het gevolg van lagere kosten.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2024	2023
Streefhuur (75% van de maximaal redelijke huur)	75%	75%
Onderhoudsnorm	€ 3.553	€ 3.469
Beheerlasten	€ 857	€ 953
(Sociale) disconteringsvoet	4,17% DAEB, 4,70% Niet-DAEB	Nvt.

Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

Waarderingsgrondslag

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

Financiële activa*Latente belastingvorderingen*

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

Vorderingen

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

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen*Herwaarderingsreserve*

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

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

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

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs is in te schatten. De

voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

Leningen kredietinstellingen

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

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

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

Functionele indeling winst- en verliesrekening

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

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

Huuropbrengsten

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

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2024 maximaal 5,5% voor alle inkomens.

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:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Afschrijvingen

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

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Lonen en salarissen

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

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioensregeling van Wuta is ondergebracht bij het bedrijfspensioenfonds 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 een nabestaandenpensioen

De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

De regeling kent 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 afgeleide 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 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 de toegelaten instelling.
De toegelaten instelling 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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 was vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). Deze VSO is opgezegd per 1 januari 2023. Het opzeggen heeft naar verwachting geen impact op de bepaling van de fiscale positie.

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

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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

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. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten

Boekjaar
2024

Boekjaar
2023

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	153.398	153.398
Cumulatieve afschrijvingen	-92.935	-86.701
Boekwaarde begin boekjaar	60.463	66.697
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	0	0
Afschrijvingen	-6.234	-6.234
Saldo mutaties	-6.234	-6.234
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	153.398	153.398
Cumulatieve afschrijvingen	-99.169	-92.935
Boekwaarde einde boekjaar	54.229	60.463

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 2024 niet geïnvesteerd.

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2024 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 67.000 (2023 € 67.000) en de verzekerde waarde bleef gelijk op € 75.600 (2023: € 75.600).

Afschrijvingen

De post afschrijvingen is als volgt gealloceerd in de resultatenrekening:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.796	2.796
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.796	2.796
Overige organisatiekosten	642	642
Totaal	6.234	6.234

In 2024 heeft de toerekening plaatsgevonden conform de kostenverdeelstaat (zie VIII).

(2) Vastgoedbeleggingen

(2.1 en 2.2) Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie

	2.1 DAEB	2.2 niet-DAEB	Totaal
Onroerende zaken in exploitatie per 01-01-2024	31.522.608	146.000	31.668.608
Mutaties in het boekjaar			
Voorraadmutaties	-	-	-
Investerings	46.072	-	46.072
Waardeveranderingen	7.097.462	49.000	7.146.462
Totaal mutaties	7.143.534	49.000	7.192.534
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2024	38.666.141	195.000	38.861.141
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2024	22.926.712	195.000	23.121.712
<i>Het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde is als volgt:</i>			
Marktwaarde	38.666.141	195.000	38.861.141
Stap 1 - Beschikbaarheid	7.255.694-	-	7.255.694-
Stap 2 - Betaalbaarheid (huur)	8.531.866-	-	8.531.866-
Stap 3 - Kwaliteit	7.325.778-	-	7.325.778-
Stap 4 - Beheer	590.434	-	590.434
Stap 5 - Disconteringsvoet	6.783.475	-	6.783.475
Beleidswaarde	22.926.712	195.000	23.121.712

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

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2024 voor het DAEB vastgoed in exploitatie € 53.234.000 (2023 € 51.535.000) en de verzekerde waarde was met € 17.673.200 gelijk gebleven (2023 € 17.673.200).

Niet-DAEB betreft hier de winkelruimte in het complex Klein Muiden.

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

De laatste daadwerkelijke taxatie heeft plaatsgevonden voor het opstellen van de jaarrekening 2024. Waardering heeft hierbij plaatsgevonden tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor tussentijdse herwaarderingen wordt gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de parameters in het waarderingshandboek.

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2024 voor de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 185.000 (2023 € 191.000), de verzekerde waarde was € 264.500 (2023 € 264.500).

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 30.716.508. Deze heeft voor € 30.676.380 betrekking op het DAEB.

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

Toelichting marktwaarde

Wuta heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds.

Toelichting beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 23,1 miljoen.

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 2.634.239 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 889.837 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 716.633 lager

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, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

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

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 stichting heeft voor de eerstkomende vijf jaar geen verkopen gepland.

Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de stichting niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, 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 stichting betreffende de door het WSW geborgde financiering.

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

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
<u>(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie</u>		
Saldo begin boekjaar	0	0
Investerings	0	0
Afgeboekt	0	0
Saldo einde boekjaar	<u>0</u>	<u>0</u>

Ultimo 2024 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

(3) Financiële vaste activa

(3.1) Latente belastingvorderingen

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

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen is op 31 december 2024 nihil (2023 idem).

(4) Vorderingen

(4.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	11.816	13.168
Af: voorziening oninbare debiteuren	-9.817	-10.224
Saldo einde boekjaar	<u>1.999</u>	<u>2.944</u>

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

De huurachterstanden zijn in 2024 afgenomen ten opzichte van 2023. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 0,87% van de bruto jaarhuur, eind 2023 was dit 1,02%. Een voorziening is gevormd voor het mogelijk oninbaar deel van de vordering op huurdebiteuren.

De huurachterstand is per ultimo boekjaar als volgt onder te verdelen:

Aantal maanden	2024			2023		
	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	3	1.200	10,2%	7	2.212	16,8%
1 tot 2 maanden	1	1.043	8,8%	0	0	0,0%
2 tot 3 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
3 tot 4 maanden	1	2.548	21,6%	0	0	0,0%
4 tot 5 maanden	1	4.073	34,5%	1	2.548	19,3%
5 tot 6 maanden	1	2.037	17,2%	1	2.037	15,5%
meer dan 6 maanden	0	0	0,0%	1	5.456	41,4%
onbestemd		915	7,7%		915	6,9%
Totaal	7	11.816	100,0%	10	13.168	100%

(4.2) Belastingen en premies sv

Te vorderen Vennootschapsbelasting	0	0
Sociale lasten	0	45
Totaal	0	45

(4.3) Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	9.074	7.133
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	13.297	10.103
Nog te ontvangen spaarrente	11.649	967
Saldo einde boekjaar	<u>34.021</u>	<u>18.203</u>

(5) Liquide middelen

(5) Liquide middelen

ING	124.120	63.728
ING spaarrekening	964.343	903.376
Saldo einde boekjaar	<u>1.088.463</u>	<u>967.103</u>

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

Passiva

(6) Reserves

(6.1) Overige reserves

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Saldo begin boekjaar	6.725.604	6.264.575
Resultaat boekjaar	430.383	461.029
Waardeveranderingen	0	0
Saldo einde boekjaar	<u>7.155.987</u>	<u>6.725.604</u>

(6.2) Herwaarderingsreserve

Saldo begin boekjaar	23.578.918	25.156.221
Resultaat verkoop	0	0
Mutatie door herwaardering	7.137.590	-1.577.303
Saldo einde boekjaar	<u>30.716.508</u>	<u>23.578.918</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 2024 ad € 7.567.973 positief ten laste van het eigen vermogen te brengen waarbij € 430.383 aan de overige reserves wordt toegevoegd en € 7.137.590 toegevoegd wordt aan de herwaarderingsreserve.

De resultaatbestemming is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Overige reserves	7.155.987	6.725.604
Herwaarderingsreserve	<u>30.716.508</u>	<u>23.578.918</u>
Totaal eigen vermogen	<u>37.872.495</u>	<u>30.304.522</u>
Af: Marktwaarde vastgoed in exploitatie	-38.861.141	-31.668.608
Bij: Beleidswaarde	<u>26.978.835</u>	<u>16.347.047</u>
Totaal eigen vermogen op beleidswaarde	<u>25.990.189</u>	<u>14.982.961</u>

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
(7) Voorzieningen		
<i><u>(7.1) Voorziening latente belastingschulden</u></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	1.931.941	2.153.983
Overboeking naar kortlopende schulden	-222.095	-220.161
Nieuwe leningen	0	0
Bij Agio op nieuwe leningen	0	0
Af: vrijval agio leningen	-1.891	-1.881
Saldo einde boekjaar	1.707.955	1.931.941

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. De agio lening bedraagt per 31 december 2024 € 77.543 (per 31 december 2023 € 79.434). Van het agio-bedrag valt in 2025 € 1.901 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 2024 3,4%; in 2023 was dit 3,3%. 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 € 956.000 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 2024 € 2.058.000 (per 31 december 2023 € 2.143.000).

Het saldo leningen kredietinstellingen ad € 1.709.846 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

(9) Kortlopende schulden

(9.1) Schulden aan kredietinstellingen

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Beginsaldo	220.161	262.684
Aflossing boekjaar	-220.161	-262.684
Overboeking van langlopende schulden	222.095	220.161
Saldo einde boekjaar	222.095	220.161

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen.

(9.2) Schulden aan leveranciers

Diverse crediteuren	90.462	109.434
Saldo einde boekjaar	90.462	109.434

(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen

BTW	797	794
Loonheffing	989	684
Sociale lasten	0	0
Pensioenpremies	503	386
Vennootschapsbelasting	43.495	50.725
Saldo einde boekjaar	45.784	52.589

(9.4) Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	40.646	44.817
Vooruitontvangen huur	6.976	7.110
Overige schulden op korte termijn	53.440	46.792
Saldo einde boekjaar	101.062	98.719

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 stichting 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 2024 bedroeg de jaarlijkse heffing 0,0297% (€ 615) en het maximaal gecommiteerde obligo bedraagt per 31-12-2024 € 53.889 (€ 60.719 per 31 december 2023).

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.

Boekjaar
2024

Boekjaar
2023

Toelichting op de posten uit de winst- en verliesrekening

(10) Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(10.1) Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur

Woningen en woongebouwen	1.321.654	1.272.648
Onroerende goederen niet zijnde woningen	15.030	15.000
Subtotaal	1.336.684	1.287.648

Af: Huurderving

Wegens leegstand	6.970	3.436
Wegens oninbaarheid	-406	166
Subtotaal	6.564	3.602

Totaal	1.330.120	1.284.046
--------	-----------	-----------

Op basis van het huurbeleid was de huurverhoging per 1 juli 2024 5,3% (2023: 2,3%). De regels voor de huurverhoging in 2024 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor 2024 max. 5,5% 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	1.321.654	1.272.648
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	15.030	15.000
Totaal	1.336.684	1.287.648

Alle huuropbrengsten worden gerealiseerd in de Gemeente Stichtse Vecht:

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.321.654	1.272.648
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	15.030	15.000
Totaal	1.336.684	1.287.648

(10.2) Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	30.251	9.601
Totaal	30.251	9.601

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gewijzigd als gevolg van aanpassing van de tarieven en de opstart van het zonnepanelenproject incl. een doorbelasting van de paneelhuur in de servicekosten .

(10.3) Lasten servicecontracten

Totaal	25.696	9.696
--------	--------	-------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, zonnepanelen en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Het batig saldo onder servicecontracten in 2024 is het

gevolg van een tijdelijk verschil m.b.t de kosten van zonnepanelen.

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
<u>(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u>		
Toegerekende personeelskosten	18.439	28.124
Toegerekende kosten administrateur	6.943	10.694
Toegerekende bestuurskosten	32.035	20.267
Toegerekende overige organisatiekosten	18.240	10.518
Toegerekende afschrijvingen	2.796	2.796
	78.453	72.399
Opbrengsten verhuur- en beheeractiviteiten	0	0
	78.453	72.399

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 79.

(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	118.300,94	112.942
Klachten onderhoud	105.753,30	52.578
Mutatie onderhoud	124.411,94	65.056
Toegerekende personeelskosten	18.438,97	28.124
Toegerekende kosten administrateur	6.942,99	39.737
Toegerekende bestuurskosten	29.133	20.267
Toegerekende overige organisatiekosten	65.319	38.464
Toegerekende afschrijvingen	2.796	2.796
	471.096	359.964
Ontvangen vergoedingen	0	0
	471.096	359.964

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	471.096	357.496
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie Niet DAEB	0	2.468
Totaal	471.096	359.964

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 79.

(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Heffing saneringssteun	1.102	1.858
Belastingen	55.191	53.536
Verzekeringen	14.681	10.524
Contributie Aedes	2.227	2.093
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Totaal	73.200	68.011

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
(11) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst bestaand bezit	0	0
Af: Boekwaarde bestaand bezit	0	0
Af: Direct toerekenbare kosten	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

In 2024 zijn er evenals in 2023 geen woningen verkocht vanuit het bestaande bezit.

(12) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

Hieronder worden verantwoord de zogenaamde onrendabele top van investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Ook eventuele terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan onder deze activiteit verantwoord. Ultimo 2024 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

(12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	7.097.462	-1.577.303
Waardeveranderingen onroerende zaken in expl. Niet-DAEB	49.000	-4.000
Totaal	<u>7.146.462</u>	<u>-1.581.303</u>

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

(14) Overige organisatiekosten

(14.1) Overige organisatiekosten

Toegerekende kosten Vecht en Omstreken / Fin. Ondersteuning	6.943	10.694
Toegerekende bestuurskosten	29.133	20.267
Toegerekende overige organisatiekosten	52.914	58.259
Toegerekende afschrijvingen	642	642
Totaal	<u>89.632</u>	<u>89.863</u>

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 79.

Onder Overige Organisatiekosten is een bedrag begrepen van € 34.964 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)

Jaarrekening 2024

	Boekjaar 2024	Boekjaar 2023
Onderzoek van de jaarrekening	34.964	35.836
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein (BDO)	11.072	10.905
Totaal	<u>46.036</u>	<u>46.741</u>

Voor de controle van de jaarrekening 2024 is met Q-concepts Accountancy B.V. een bedrag overeengekomen van € 28.895 excl. btw en verschotten.

(14.2) Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	1.256	3.472
Totaal	<u>1.256</u>	<u>3.472</u>

Salarissen

De salariskosten zijn als volgt te specificeren:

Lonen en salarissen	28.032	44.588
Af: Ontvangen ziekengeld	0	0
Sociale lasten	5.647	7.443
Pensioenlasten	3.198	4.217
Totaal	<u>36.878</u>	<u>56.248</u>

Wuta had over 2024 twee parttime medewerkers in dienst (0,56 fte). (2023: 0,84 fte).

Woningstichting Wuta heeft geen ziekteverzuimverzekering.

(15) Financiële baten en lasten

(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rekening courant banken, spaarrekeningen	11.649	4.387
Totaal	<u>11.649</u>	<u>4.387</u>

(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kapitaalmarkt	71.094	79.864
Mutatie niet vervallen rente	-4.171	-4.825
Overige rentelasten	127	137
WSW obligo heffing	615	3.229
Agio Vestia-lening	-1.891	-1.881
Toegerekende organisatiekosten	1.100	1.068
Totaal	<u>66.875</u>	<u>77.592</u>

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2024 3,4%; in 2023 was dit 3,3%.

(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>2024</u>	<u>2023</u>
Jaarresultaat voor belastingen	7.712.274	-964.266
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijving bedrijfsruimte	0	0
Fiscaal lagere afschrijving inventaris	-1.872	1.450
Fiscale terugname afwaardering MVA	0	0
Fiscaal lagere onderhoudskosten	0	23.058
50% agio Vestia leningen (comm. 100% hoog opgenomen)	0	0
subtotaal:	-1.872	24.508
Af:		
Fiscaal hogere afschrijving inventaris	0	0
Fiscaal hogere afschrijving bedrijfsruimte	0	0
50% agio Vestia leningen (comm. 100% hoog opgenomen)	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VG port.	7.146.462	1.581.303
subtotaal:	7.146.462	1.581.303
Extracomptabele correcties		
Bij: beperkt aftrekbare kosten	5.600	347
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
subtotaal:	5.600	347
Belastbaar bedrag	569.539	6461.892
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	569.539	641.892
De vennootschapsbelasting komt hiermee uit op:	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Directe belastingen	133.341	152.008
Correctie Vpb voorgaande jaren	10.960	0
Mutatie latentie Vpb boekjaar (Agio Vestia lening)	0	0
	<u>144.301</u>	<u>152.008</u>
Effectief belastingtarief	<u>1,9%</u>	<u>-15,8%</u>

Per eind 2024 bedraagt het compensabel verlies € 0 (2023: € 0).

Het agio op de leningenruil Vestia is conform afspraken met de Belastingdienst verwerkt in het fiscale resultaat 2023 en 2024.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Gescheiden verantwoording DAEB – Niet DAEB
Resultatenrekening DAEB

	Daeb 2024	Daeb 2023
10.1 Huuropbrengsten	1.315.090	1.269.046
10.2 Opbrengsten servicecontracten	30.251	9.601
10.3 Lasten servicecontracten	-25.696	-9.696
10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-77.566	-71.553
10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-471.096	-359.964
10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-72.373	-67.216
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	698.609	770.217
11.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
11.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
11.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
12.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.097.462	-1.577.303
12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.097.462	-1.577.303
13.1 Opbrengst overige activiteiten	0	0
13.2 Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
14.1 Overige organisatiekosten	-88.619	-88.814
14.2 Leefbaarheid	-1.256	-3.472
15.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
15.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
15.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.649	4.387
15.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-66.875	-77.592
Saldo financiële baten en lasten	-55.226	-73.205
Bedrijfsresultaat voor belastingen	7.650.970	-972.575
16.1 Belastingen	-129.871	-136.807
16.2 Resultaat uit deelnemingen	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	7.521.099	-1.109.383

Kasstroomoverzicht DAEB

	2024	2023
Ontvangsten		
Huren	1.315.902	1.266.765
Zelfstandige huurwoningen	1.315.902	1.266.765
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0
Vergoedingen	30.251	9.601
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	967	3.760
Saldo ingaande kasstromen	A 1.347.120	1.280.125
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-35.970	-55.720
Lonen en salarissen	-27.693	-44.048
Sociale lasten	-5.232	-7.385
Pensioenlasten	-3.045	-4.288
Onderhoudsuitgaven	-348.466	-238.520
Overige bedrijfsuitgaven	-265.653	-216.138
Rente-uitgaven	-75.265	-79.864
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-2.145	-5.087
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	-1.256	-3.472
Lasten servicekosten	-25.696	-9.696
Vennootschapsbelasting	-151.531	-109.644
Saldo uitgaande kasstromen	B -970.074	-718.142
Kasstroom uit operationele activiteiten (A -/- B)	377.046	561.984
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	C 0	0
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-46.072	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	D -46.072	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten (C -/- D = E)	-46.072	0
Financieringsactiviteiten ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-220.161	-269.390
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-220.161	-269.390
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	110.813	292.594

Resultatenrekening Niet DAEB

	Niet-Daeb 2024	Niet-Daeb 2023
10.1 Huuropbrengsten	15.030	15.000
10.2 Opbrengsten servicecontracten	0	0
10.3 Lasten servicecontracten	0	0
10.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-886	-846
10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	0	0
10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-827	-794
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	13.316	13.360
11.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
11.2 Toegerekende organisatiekosten	0	0
11.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0
12.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
12.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	49.000	-4.000
12.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-4.000
13.1 Opbrengst overige activiteiten	0	0
13.2 Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	0	0
14.1 Overige organisatiekosten	-1.013	-1.050
14.2 Leefbaarheid	0	0
15.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtingen	0	0
15.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
15.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
15.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Bedrijfsresultaat voor belastingen	61.303	8.309
16.1 Belastingen	-14.430	-15.201
16.2 Resultaat uit deelnemingen	0	0
Totaal van resultaat na belastingen	46.873	-6.891

Kasstroomoverzicht Niet DAEB

	2024	2023
Ontvangsten		
Huren	15.030	15.000
<i>Zelfstandige huurwoningen</i>	0	0
<i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	15.030	15.000
Vergoedingen	0	0
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	A 15.030	15.000
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-441	-683
<i>Lonen en salarissen</i>	-339	-540
<i>Sociale lasten</i>	-64	-91
<i>Pensioenlasten</i>	-37	-53
Onderhoudsuitgaven	0	-2.468
Overige bedrijfsuitgaven	-4.042	-2.650
Rente-uitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid	0	0
Lasten servicekosten	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	B -4.483	-5.801
Kasstroom uit operationele activiteiten	(A -/- B) 10.547	9.199
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	C 0	0
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	D 0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	(C -/- D = E) 0	0
Financieringsactiviteiten ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	10.547	9.199

VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2024

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 2024 € 109.000 (Woningcorporaties klasse A). Voor de voorzitter van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 15% van € 109.000 = € 16.350. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 10% van € 109.000 = € 10.900.

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

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

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	Dhr. A.J. Bauer	Dhr. F. Jonkhart	Dhr. F. Jonkhart	Dhr. A.G.J.M. van der Velden
Functiegegevens⁵	Voorzitter	Penningmeester	Werkvoorbereiding projectbureau	Voorzitter
Aanvang ⁶ en einde functievervulling in 2024	1/1-15/11	1/1-31/12	1/1-31/12	15/11-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,408	0,467	0,264	0,060
Dienstbetrekking ⁹	nee	nee	nee	nee
Bezoldiging⁷				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 29.477	€ 33.689	€ 27.000	€ 4.540
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Subtotaal	€ 29.477	€ 33.689	€ 27.000	€ 4.540
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	€ 44.472	€ 50.903	€ 28.776	€ 6.540
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ¹¹	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 29.477	€ 33.689	€ 27.000	€ 4.540
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ¹²	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ¹³	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023 ¹⁴				
bedragen x € 1	Dhr. A.J. Bauer	Dhr. F. Jonkhart	Dhr. F. Jonkhart	
Functiegegevens⁵	Voorzitter	Penningmeester	Werkvoorbereiding projectbureau	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	0,45	0,45	0,165	
Dienstbetrekking ⁹	nee	nee	nee	
Bezoldiging⁷				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 22.735	€ 22.735	€ 17.122	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0	
Subtotaal	€ 22.735	€ 22.735	€ 17.122	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ¹⁰	€ 46.800	€ 46.800	€ 17.160	
Bezoldiging	€ 22.735	€ 22.735	€ 17.122	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024				
bedragen x € 1	Dhr. J.P. Barth	Dhr. G.S. Breuer	Dhr. S. Knol	Mevr. M.M.A. Rovers
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 09/09	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging ³	€ 1.238	€ 943	€ 1.238	€ 396
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	€ 16.350	€ 7.535	€ 10.900	€ 2.740
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 1.238	€ 943	€ 1.238	€ 396
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2023				
bedragen x € 1	Dhr. J.P. Barth	Dhr. G.S. Breuer	Dhr. S. Knol	
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging ³	€ 1.185	€ 1.185	€ 1.185	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	€ 15.600	€ 10.400	€ 10.400	

Naast de hierboven vermelde functionarissen zijn er binnen Wuta geen overige functionarissen werkzaam geweest die een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden.

Er zijn geen pensioenbijdragen en/of ontslaguitkeringen verstrekt of toegezegd aan (overige) functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

VII Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Wuta is opgesteld door het bestuur op

Dhr. A.G.J.M. van der Velden
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

Mevr. M.M.A. Rovers
Lid

Dhr. S. Knol
Lid

VIII Kostenverdeelstaat

	Jaarrekening 2024	Lasten verhuur en beheer	Lasten onderhoud	Lasten service- contracten	Overige dir. exploitat. lasten	Activa / Waarde- verand.	Verkoop	Leefbaar- heid	Overige activiteiten	Financiële baten en lasten	Overige organis. kosten
Personeelslasten Wuta											
Salarissen	28.032	14.016	14.016	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale lasten	5.647	2.824	2.824	-	-	-	-	-	-	-	-
Pensioenlasten	3.198	1.599	1.599	-	-	-	-	-	-	-	-
	36.878	18.439	18.439	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestuurskosten:											
Vergoedingen Bestuur	85.154	28.385	28.385	-	-	-	-	-	-	-	28.385
Vergoedingen RvT	3.312	1.104	1.104	-	-	-	-	-	-	-	1.104
Representatiekosten bestuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assurantiekosten RvT+Bestuur	2.178	726	726	-	-	-	-	-	-	-	726
Cursuskosten bestuur en RvT	3.216	1.072	1.072	-	-	-	-	-	-	-	1.072
Overige kosten Bestuur/RvT	2.244	748	748	-	-	-	-	-	-	-	748
	96.105	32.035	32.035	-	-	-	-	-	-	-	32.035
Kosten Inhuur admin. en techn pers:											
Inhuur V&O technisch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inhuur V&O administratief	20.829	6.943	6.943	-	-	-	-	-	-	-	6.943
	20.829	6.943	6.943	-	-	-	-	-	-	-	6.943
Overige bedrijfslasten											
Kosten opleidingen personeel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige personeelskosten	769	384	384	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschr. kantoor	5.592	2.796	2.796	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschrijving inventaris	642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	642
Onderhoud kantoor	441	220	220	-	-	-	-	-	-	-	-
Gas, water elektra	1.969	984	984	-	-	-	-	-	-	-	-
Schoonmaakkosten	1.076	538	538	-	-	-	-	-	-	-	-
Belasting en ass.premie	1.918	959	959	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige huisvestingskosten	298	149	149	-	-	-	-	-	-	-	-
Portiëkosten	11	5	5	-	-	-	-	-	-	-	-
Telecommunicatiekosten	779	389	389	-	-	-	-	-	-	-	-
Drukwerk en kantoorartikelen	2.955	1.477	1.477	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten externe controle	34.964	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.964
Kosten aangifte vpb	11.072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.072
Adviseur verduurzaming	32.670	-	32.670	-	-	-	-	-	-	-	-
Adviseur MJOP	15.134	-	15.134	-	-	-	-	-	-	-	-
Externe kosten onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten automatisering	19.013	9.507	9.507	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxaties marktwaarde	895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	895
Salarisverwerking (BDO)	1.396	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.396
Juridische ondersteuning	2.160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.160
Overige algemene kosten	716	-	-	-	-	-	-	-	-	-	716
Huudersplatform	1.037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.037
Contributies en bijdragen:											
Contributie Aedes	2.227	-	-	-	2.227	-	-	-	-	-	-
Bijdrage RWUW	1.645	1.645	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klachtencommissie	1.982	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige contrib. / bijdragen	-2.229	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2.229
	139.130	21.036	65.213	-	2.227	-	-	-	-	-	50.654
Subtotaal	292.941										
Andere bedrijfskosten											
Servicekosten (lasten)	25.696	-	-	25.696	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid	1.256	-	-	-	-	-	-	1.256	-	-	-
	26.952	-	-	25.696	-	-	-	1.256	-	-	-
Zakelijke lasten											
Belastingen	55.191	-	-	-	55.191	-	-	-	-	-	-
Verzekeringen	14.681	-	-	-	14.681	-	-	-	-	-	-
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten toezicht Aut. Woningcorp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuurdersheffing CUIB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage saneringsheffing	1.102	-	-	-	1.102	-	-	-	-	-	-
Agio leningen	-1.891	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.891
WSW heffing obligo	615	-	-	-	-	-	-	-	-	-	615
	69.698	-	-	-	70.974	-	-	-	-	-	-1.276
Onderhoudskosten											
Plannmatig onderhoud	118.300,94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieonderhoud verhuur	124.411,94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparatieonderhoud	91.032,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contractonderhoud	14.720,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	348.466	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoed											
Overige waardeveranderingen	46.072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	46.072	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat financiële baten en lasten											
Rente liquide middelen rentebaten	-11.649	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentelasten kredietinstellingen	66.923	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente en kosten bank	1.100	-	-	-	-	-	-	-	-	1.100	-
Rentelasten steun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige rentelasten en kosten	127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	56.501	-	-	-	-	-	-	-	-	1.100	-
Totaal	840.631	78.453	122.630	25.696	73.200	-	-	1.256	-	1.100	88.356
Doorbelasting gerubriceerd											
Personeelskosten		18.439	18.439	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestuurskosten		32.035	29.133	-	-	-	-	-	-	-	29.133
Kosten Vecht en Omstreken		6.943	6.943	-	-	-	-	-	-	-	6.943
Overige bedrijfskosten		21.036	68.115	25.696	73.200	-	-	1.256	-	1.100	52.280
Niet doorbelast											
Onderhoudskosten	348.466										
Waardeveranderingen vastgoed	46.072										
Resultaat financiële baten en lasten	55.401										
	449.939	78.453	122.630	25.696	73.200	-	-	1.256	-	1.100	88.356

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 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.

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

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

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 toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "Interne risicobeheersing en controlesystemen" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of reeds in onze controle aanpak zoals hieronder beschreven zijn opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Tenslotte hebben wij, als gevolg van onvoldoende controletechnische functiescheiding in het betaalproces, een risico geïdentificeerd ten aanzien van het onttrekken van middelen aan de organisatie door onrechtmatige uitgaande betalingen en de daaraan gelieerde impact op de jaarrekening.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management 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 journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor 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 management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Op basis daarvan hebben wij vastgesteld dat er geen sprake was van verkochte onroerende zaken.

Het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen

Inzake het risico op onrechtmatige uitstroom van middelen, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het inkoop en betalingsproces. Wij hebben betalingen geselecteerd met behulp van CAMT053 bestand op basis van kwalitatieve en kwantitatieve risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd, analyses op betalingen aan betalingen aan bankrekeningnummers van de personen met betaalbevoegdheden en detailcontroles op gewijzigde crediteurenstamgegevens en crediteuren met meer dan één bankrekeningnummer. Tevens hebben wij bij de detailcontroles op de lasten gecontroleerd dat aan het juiste bankrekeningnummer is betaald. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het betalingsverkeer van de toegelaten instelling.

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 2025-2029.

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.
- 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 2025 tot en met 2029, 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. 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 marktwaaarde. 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 2024 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 accountants-protocol 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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, 27 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA