

JAARVERSLAG 2025

versie 4.1 22-06-2026

Woningstichting Wuta
Hoekerstraat 7
1393 NR Nigtevecht

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Inhoudsopgave

I. Bestuursverslag 2025 4
1. Voorwoord 4
2. Algemeen 6
3. Organisatie en Beleid 7
4. Governance 11
5. Interne risicobeheersing en controlesystemen: 11
6 Permanente Educatie 13
7. Financiële gegevens 13
8. Risicoparagraaf 20
9. Toekomstverwachtingen 21
10. Accountantscontrole 21
II. Volkshuisvestingsverslag 2025 23
1. Volkshuisvestelijke doelstelling Wuta 23
2. Woningbestand, kwaliteit, bezit en (ver)huur 23
3. Energielabels 28
4. Huurachterstanden 28
5. Financieel beleid 29
6. Onderhoud 29
7. Overlegstructuren 29
8. Overig beleid 30
9. Verklaring van het bestuur ex artikel 38, lid 2 sub C van de Woningwet 31
III. Verslag van de Raad van Toezicht 32
1. Over toezicht houden 32
Visie op toezicht houden 32
Governance 32
Honorering 33
2. Verslag vanuit de toezichthoudende rol 33
3. Verslag vanuit de werkgeversrol 34
4. Verslag vanuit de rol als klankbord 35
5. De maatschappelijk (netwerk)rol van de Raad van Toezicht 35
6. Besluiten van de Raad van Toezicht en onafhankelijkheid 35
7. Samenstelling van de Raad van Toezicht 2025 36
8. Verklaring Raad van Toezicht 36
IV. Overzicht kengetallen 38
V. Jaarrekening 2025 39
1. Balans per 31-12-2025 39
2. Winst- en verliesrekening over 2025 41
3. Kasstroomoverzicht 2025 volgens de directe methode 42

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

VIII Kostenverdeelstaat.....81
IX Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....82

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

I. Bestuursverslag 2025

1. Voorwoord

Wuta werkt voortdurend aan betaalbare, duurzame en passende woningen in een leefbare omgeving voor mensen met bescheiden inkomens en in alle levensfases. 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 2025 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 2025 zijn met name de volgende punten uitgevoerd:

- Aanbrengen Zonnepanelen op de mutatie woningen (2) In totaal liggen er inmiddels op 104 woningen zonnepanelen (stand per 31-12-2025)
- Aanbrengen Zonnepanelen op de Dorpswinkel.
- Uitvraag Plan aanpak 1e fase dakisolatie voor 12 woningen en aansluiting bij Soorten management Plan voor het daarvoor noodzakelijke Flora en Fauna onderzoek. Tevens is de keuze gemaakt voor het voorbereiden van het volgende dakisolatie project (nog eens 12 woningen)
- Vervanging van rond de 50 oude (meer dan 25 jaar) Mechanische Ventilatie -boxen door energiezuinige exemplaren. Deze MV Boxen zijn reeds voorbereid om te zijner tijd bij mutatie of bij aanbrengen van een Warmtepomp CO2 meting gestuurd te gaan functioneren.
- Projectvoorbereiding Warmte pompen voor 2026
- Uitvoering Project Vloerisolatie voor 24 woningen. Tevens is 1 woning met ondiepe kruipruimte met PUR geïsoleerd.
- 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 2025 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 2025 is het één na laatste E-label weggewerkt. In 2026 verwacht Wuta het merendeel van de 4 D labels te hebben weggewerkt.
- Vervangen van het laatste enkel glas in ca 50 voordeuren door HR++ glas

Het Meer Jaren Onderhouds Plan MJOP (lange termijn) is verder geconcretiseerd met een 5 jaars Meer Jaren Uitvoerings Plan Uitvoeringsplan (MJUP 2024-2028). Dit plan is in 2025 geactualiseerd voor de periode 2026-2030. Het MJUP is de basis voor onze (onderhouds-)begroting.

Ook dit jaar is weer goed en inspirerend overleg gevoerd met de huurdersvertegenwoordiging. Onderwerpen die daarbij aan de orde zijn geweest betreffen o.a. de verduurzamingsmonitor; vermindering warmtevraag; verbeteren van woningen met D en E labels; vervanging enkel glas voordeuren; huurbevriezing; verdieping proces dakisolatie; enquête inzake huurderstevredenheid; hybride warmte pompen; verdichting van de huidige woningen; verdieping proces vloerisolatie; invoering diverse IT-maatregelen; en het vaststellen van nieuw huurbeleid.

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 2 jaar ervaring en de eerste ervaringen zijn positief. In 2026 zal ten aanzien van deze zelfstandige organisatievorm een evaluatie plaats vinden.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De huren zijn per 1 juli 2025 met 4,5% verhoogd. Hierbij blijft Wuta binnen de kaders van een maximale huurstijging van 5% en een maximale huursomstijging van 4,5%. Onze huren zijn per einde jaar 2025 gemiddeld 56,0% (2024: 61,3%) van de maximaal redelijke huur. 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. Daarnaast heeft Wuta relatief veel grotere woningen waarvan de maximaal redelijke huur ver boven de grens sociale huur en de aftoppingsgrenzen van Gepast Toewijzen liggen en deze ook bij nieuwe toewijzingen afgetopt dienen te worden.
In 2025 heeft Wuta nieuw huurbeleid vastgesteld. Reden voor dit nieuwe huurbeleid was dat zelfs op basis van de beoogde 75% maximaal redelijke huur ruim 2/3 van de woningen niet meer bereikbaar zouden zijn voor mensen met een inkomen onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. In het nieuwe huurbeleid is ervoor gezorgd dat rond de 2/3 van de woningen juist wel bereikbaar zijn voor de mensen met een inkomen onder de eerste en tweede aftoppingsgrens. Wuta kent momenteel geen middenhuur woningen.

Het financiële resultaat over 2025 is positief, mede door grote (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 2024 als gevolg van een actiever onderhouds- en verduurzamingsbeleid. De komende jaren zullen met name de kosten van de planmatig onderhoud/verduurzaming flink oplopen.

Het bestuursverslag, dat dient voor onze toezichthouder(s), belanghebbenden, toekomstige huurders 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 2025 (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).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 uit twee leden. De samenstelling en beloning van het bestuur is in 2025 als volgt geweest:

Functie	Naam	Woonplaats	Deskundigheid	Honorering	Datum zienswijze	Aftredend
Voorzitter	Hr. A.G.J.M. van der Velden	Doorn	Algemeen, Financieel en Vastgoed Beheer	€ 34.658	05-09-2024	31-08-28
Penning-meester	Hr. F. Jonkhart	Nigtevecht	Financiën en Bouwkunde	€ 34.658 + € 28.483 Projectbureau	15-08-2024	31-07-28

De genoemde honorering is exclusief de kosten voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering
Als datum van (her)benoeming wordt de datum van het verkrijgen van een positieve zienswijze op de 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.

Het bestuur bestond in 2025 uit twee leden
Voor de heer F. Jonkhart (aangetreden 01-10-2020) is in 2024 verlenging/zienswijze aangevraagd en op 15 augustus 2024 door de AW verleend.

De heer A.G.J.M. van der Velden is per 15-11-2024 aangetreden als voorzitter van het bestuur. Voor de heer van der Velden is in 2024 een zienswijze aangevraagd en op 5 september 2024 door de AW verleend. De heer van der Velden beschikt over ruime ervaring op het gebied van financiën en vastgoedbeheer.

De heer F. Jonkhart heeft via een aanvullende bestuursopdracht van de RvT in 2025 projectmatige werkzaamheden uitgevoerd ten behoeve van de voorbereiding van enkele verduurzamings- en onderhoudsprojecten. Deze projectmatige werkzaamheden zijn vormgegeven als tijdelijke uitbreiding van de bestuurstaken.

Geen van de bestuursleden per 31 december 2025 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 de Aw en de accountant heeft de RvT geconcludeerd dat deze activiteit verenigbaar is met zijn functie bij Wuta. Per 31 december 2025 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 2025 zijn er 6 (genotuleerde) bestuursvergaderingen geweest. Daarnaast vond er frequent overleg plaats tussen het bestuur en de externe partners die de financiële administratie uitvoerden, die de technische dienst activiteit uitvoerden en die de IT-dienstverlening uitvoerden.
Met de huurdersvertegenwoordiging is in 2025 3 maal overleg geweest.
Met de Raad van Toezicht is in 2025 7 keer overlegd (6 regulier en 1 keer in verband met het vaststellen van de jaarrekening over 2025).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Raad van Toezicht
De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur. De Raad van Toezicht bestaat uit drie leden. In 2025 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	€ 1.125, -	01-01-2019 Herbenoemd 1-1-2023	31-12-2026
Lid	Dhr. S. Knol	Nigtevecht	Financieel	€ 1.125, -	01-01-2020 Herbenoemd 1-1-2024	31-12-2027
Lid	Mevr. M.M.A. Rovers	Buren	Volkshuisvesting/ Vastgoed	€ 1.125, -	01-10-2024	30-09-2028

De genoemde honorering is exclusief de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering.
In 2025 is er geen sprake geweest van gewezen toezichthouders. 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.

In 2025 zijn er 7 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 2025
De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar waren o.a.:

- Het bestuur besluit de huren per 1-7-2025 met 4,5% te verhogen en de servicekosten te actualiseren.
- Het bestuur heeft in juni 2025 de jaarrekening en bestuursverslag over 2024 vastgesteld.
- Het bestuur heeft de begroting en het jaarplan voor 2026 in november 2025 vastgesteld.
- Het bestuur besluit tot vervanging van een substantieel aan Mechanische Ventilatie boxen, die 25 jaar of ouder zijn door energiezuinige en CO2 sturing voorbereide exemplaren.
- Het bestuur besluit tot uitvraag aanpak dakisolatie voor in totaal 24 woningen
- Het bestuur besluit een IPad aan te schaffen ten behoeve van de schouw bij mutaties.
- Het bestuur besluit de Prestatie Afspraken met de Gemeente Stichtse Vecht goed te keuren.
- Het bestuur besluit tot de implementatie van een eerste Hybride Warmte Pomp
- Het bestuur besluit dat schoorsteenveger service alleen kan worden beëindigd als het rookkanaal met een gemetselde tegel wordt afgedicht.
- Het bestuur besluit tot vervanging van enkel glas in de voordeuren
- Het bestuur besluit tot het aanvragen van een kapvergunning en de daaropvolgende kap voor een rode beuk aan de Nieuweweg i.v.m. geconstateerde ernstige ziekte van de boom en het dringende advies om deze te kappen
- Het bestuur geeft goedkeuring aan de Dorpswinkel om het voormalige magazijn onder te verhuren mits er voor de onderhuurder geen sprake is van huurdersbescherming bij een eventuele beëindiging van de Dorpswinkel.
- Het bestuur stelt het nieuwe huurbeleid vast.
- Het bestuur geeft aan een externe partij de opdracht om een aantal verdichtingsmogelijkheden (optoppen, inbreiden, splitsen) te inventariseren in de portefeuille van Wuta.
- Het bestuur besluit tot het uitvoeren van een enquête inzake huurderstevredenheid in Nigtevecht.
- Het bestuur Besluit tot upgrading van de kwaliteit van de beveiliging en back up systemen en de bijbehorende vervanging van de Hardware.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Administratie
Alle uitvoerende taken op het gebied van de financiële administratie werden in het verslagjaar 2025 verzorgd door Kuis Finance onder verantwoordelijkheid van de penningmeester van Wuta. Kuis Finance stelde ook het financiële gedeelte van het jaarverslag 2025 en de kwartaalrapportages 2025 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. Samen met het bestuur vormt het personeel een evenwichtige afspiegeling van de man/vrouw verhouding en bestaat het uit wel/niet in Nigtevecht wonende medewerkers.

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. Er is in 2025 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 diverse huurders bestaat. In 2025 bestond het huurdersplatform uit 6 leden. Het bestuur ziet het overleg als inspirerend en goed. In 2025 is 3 keer regulier overlegd. De besproken onderwerpen zijn onder andere:

- Jaarlijkse huurverhoging
- Consequenties van potentiële huurbevriezing
- Jaarverslag en Budget Wuta
- Scenario's voor uitfaseren woningen met D of E label
- Huisvesting van statushouders
- De verduurzamingsmonitor
- Verduurzaming met name zonnepanelen en elektrisch koken
- Verduurzaming middels Dak en Vloerisolatie
- Verdieping inzake Warmtepompen
- Verdichting (meer VHE) van huidige woningen
- Communicatie met de huurders (website, onderwerpen voor de nieuwsbrief)
- Prestatie Afspraken met de Gemeente Stichtse Vecht
- Glasvezel aansluiting voor de woningen
- De concept Woonvisie van de gemeente Stichtse Vecht
- Vermindering Warmtevraag
- Enquête inzake huurderstevredenheid
- Vaststellen nieuw Huurbeleid.

Communicatie met huurders
Huurders kunnen via de website-informatie verkrijgen (nieuws, beleid, organisatie) en reparatieverzoeken e-mailen. In 2025 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 2025 voor 2025-2030 afspraken gemaakt. Samengevat luiden die voor Wuta:

- Gemeente Stichtse Vecht en Wuta werken met elkaar samen om de huurders en toekomstige huurders in Nigtevecht zo goed mogelijk van dienst te zijn. De woonvisie 2023-2030 Gemeente Stichtse Vecht is daarvoor het vertrekpunt.
- De nationale woon- en bouwagenda, de Nationale Prestatie Afspraken en de Wet versterking regie op volkshuisvesting brengen landelijke opgaven met zich mee waar de lokale prestatieafspraken op aangesloten dienen te worden. Wuta handelt conform de Nationale Prestatieafspraken en het Meerjaren Onderhouds- en Verduurzamingsplan van Wuta. Zij zal daarin woningen individueel verduurzamen en verwarmen middels hybride/full electric warmte

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

pompen. Partijen zetten in op reductie van warmtevraag. Tevens investeert Wuta de komende jaren in verduurzaming middels warmtepompen, zonnepanelen, electrisch koken en vloer- en dakisolatie.

- De Gemeente Stichtse Vecht neemt de Woondeal, de Woonvisie, de Woonzorgvisie, de Omgevingsvisie en Nationaal Programma Wonen als vertrekpunt voor de gemeentelijke woningbouwopgave. De gemeente en Wuta spreken af om op basis van maatwerkafspraken nieuwbouw, verdichting, optoppen en woningdeel- en woningsplits mogelijkheden en flexwoning mogelijkheden in Nigtevecht te verkennen. Tevens wil Wuta de bestaande woningvoorraad beter geschikt maken voor veranderingen op de woningmarkt en huishoudsamenstelling. Wuta verkent hiervoor de transformatie mogelijkheden van de huidige voorraad.
- Wuta is niet voornemens woningen te verkopen.
- Wuta verhuurt woningen tegen een huur die niet boven de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen ligt, en heeft daarnaast een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur. Tevens vindt een maximale huursprong van € 50 plaats 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 richt zich in haar huurbeleid op zoveel mogelijk beperken van de gemiddelde woonlasten
- Wuta draagt bij aan een goede leefomgeving o.a. door adequaat onderhoud van gemeenschappelijke groenvoorzieningen.
- Specifieke doelgroepen: Statushouders
  Wuta heeft als taakstelling 3% van de totale gemeentelijke taakstelling te huisvesten. De taakstelling voor Stichtse Vecht in 2025 was het plaatsen van 103 statushouders. Wuta draagt hierin bij naar rato van het aantal verhuureenheden.

Woningcorporatie	Verdeelsleutel	Aantal te plaatsen statushouders
Portaal	59%	60,8
Vecht en Omstreken	38%	39,1
Wuta	3%	3,1
Totaal	**100%**	**103**

Wuta heeft in heel 2025 in totaal 5 reguliere huuropzeggingen ontvangen. In één daarvan zijn 2 statushouders geplaatst. Naast de norm voor huisvesting van statushouders geldt er ook een norm van toewijzing van een maximaal percentage van 30% aan 'Bijzonder doelgroepen'. Bij dergelijk lage mutatiecijfers gaan beide cijfers met elkaar conflicteren en is het niet mogelijk tegelijkertijd volledig aan beide eisen te voldoen.

Vertegenwoordiging

Wuta was in 2025 vertegenwoordigd in de volgende overlegorganen:

- Regioplatform Woningcorporaties Utrecht: een samenwerkingsverband van 19 woningcorporaties in de regio Utrecht voor kennisdeling, innovatie etc. 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 is gewijzigd in Regioplatform Woningcorporaties Utrecht. De uiteindelijke fusie is in 2025 afgerond.
- Overleg met de Gemeente Stichtse Vecht o.a inzake statushouders en prestatie afspraken

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4. Governance

Wuta is lid van Aedes, de brancheverenigingen 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 2025, 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.
In de toezichtbrief 2025 van WSW (op basis van dVi2024) beoordeelt WSW Wuta als een financieel gezonde corporatie met een gemiddeld tot laag risicoprofiel.
In de meest recente toezichtbrief (2025) van de Aw acht Aw hierin de risico-inschatting met betrekking tot Wuta "laag" op alle onderdelen behalve ten aanzien van het volwassenheidsniveau van de geautomatiseerde gegevensverwerking. Op dat onderwerp beoordeelt Aw Wuta met de risico-inschatting "midden". Op het gebied van IT heeft Wuta in de 2^{e} helft 2025 verregaande verbeteringen doorgevoerd.

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). Deze 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 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;

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- 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, technische dienst en IT-dienstverlening. Ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving en de gevolgen daarvan voor de operationele activiteiten van Wuta komen daarbij aan de orde;
- Monitoring van IT Diensten
- 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, periodieke controle van memoriaalboekingen, beschrijving van uitgangspunten bij schattingsposten zoals de markt- en beleidswaarde.

  Wuta heeft in 2025 een Fraude Respons Plan opgesteld

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het Reglement Financieel Beleid & Beheer en het Treasury-statuut zijn conform de reglementen 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. In 2026 zullen het Investeringsstatuut, de Financieringsstrategie en het Treasury statuut worden geactualiseerd

Binnen het treasury-beleid 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.
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 in aanvulling op de governance code 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 kader is dat ook educatie uren bij niet geaccrediteerde aanbieders meegeteld worden mits deze opleidingen in het belang van Wuta zijn.

Jaar	Werkelijk behaald	Gecumuleerd 3 jaars
2019	36	137
2020	12.5	101.5
2021	45	93.5
2022	45	102.5
2023	7	97
2024	68	120
2025	**39,5**	**114,5**

In 2025 is door het Algemeen Bestuur wederom veel tijd besteed aan opleidingen met als resultaat het behalen van 39,5 opleidingspunten. Hiermee is het gecumuleerde 3 jaars totaal ook in 2025 op peil gehouden en verder gebouwd aan een goed basis voor een stabiel gemiddelde in de komende jaren.

7. Financiële gegevens

Algemeen
In de (trendmatige) ontwikkelingen binnen woningcorporatieland van fusies en samenwerking is Wuta inmiddels één van de kleinste woningcorporaties van Nederland.

Dat is mede mogelijk door de financiële positie van de stichting en de nauwe samenwerking met contractpartners die goed thuis zijn in de corporatiesector. 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 tegen kosten per Verhuurde Eenheid die vergelijkbaar zijn met de sector. 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 deze wijze lukt het Wuta haar Jaarplan daadwerkelijk en effectief uit te voeren: Wuta heeft in 2025 95% van haar voor dat jaar gebudgetteerde werkzaamheden uitgevoerd tegen 90% van de gebudgetteerde kosten en presteert op dat gebied naar vermogen.

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 2025 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Marktwaarde vastgoed in exploitatie
De marktwaarde per 31-12-2025 van het DAEB vastgoed in exploitatie is vastgesteld in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2025 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:

(waarde in hele euro's)	**31-12-2025 marktwaarde**	**31-12-2024 marktwaarde**
DAEB vastgoed	43.512.294	38.666.141
Commercieel vastgoed	195.000	195.000
Totaal	**43.707.294**	**38.861.141**

De marktwaarde voor het DAEB vastgoed is bepaald met WALS. De marktwaarde van het commercieel vastgoed is bepaald door middel van een hiertoe gecertificeerde taxateur. De taxatie van het commerciële vastgoed is voor de marktwaarde per 31-12-2025 vastgesteld op basis van een nieuwe taxatie.

In 2025 is de marktwaarde van de woningportefeuille van Wuta aanzienlijk gestegen. Ondanks de aanhoudend hoge rente en een voorzichtig investeringsklimaat, is de waarde van het vastgoed toegenomen met € 4,8 miljoen tot een totaal van € 43,7 miljoen. Dit komt neer op een stijging van 12,5%. Deze groei wordt met name verklaard door 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 marktwaarde van het DAEB vastgoed van 31-12-2024 naar 31-12-2025 laat zich als volgt verklaren:

(waarde x € 1.000,-'s)	
Waarde per 31-12-2024	**38.666**
1. Handboek 2025	-532
2. Wijziging WOZ waarde	4.623
3. Wijziging Mutatiegraad	33
4. Wijziging overige	722
Waarde per 31-12-2025	**43.512**

Omzet 2025
De omzet in 2025 bedroeg € 1.465.000 (2024: € 1.360.000) en bestond uit huuropbrengsten en door huurders aan Wuta vergoede servicelasten.

Resultaat 2025
Het resultaat bedraagt (vóór vennootschapsbelasting) over 2025 € 5.328.524 positief (2024: € 7.712.274 positief). De daling van het resultaat is met name veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeverandering van het sociaal vastgoed in exploitatie in 2025 (€ 4.790.000 positief) ten opzichte van 2024 (€ 7.144.000 positief).

Vermogenspositie
Van het resultaat na belasting in 2025 is € 4.790.000 positief aan ongerealiseerde herwaardering verrekend met de herwaarderingsreserve die daarmee stijgt van € 30.717.000 per 31-12-2024 naar € 35.506.000 per 31-12-2025. Het eigen vermogen bedraagt per 31-12-2024 € 37.872.000 en 31-12-2025: € 43.073.000.

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

het te voeren beleid van Wuta. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van Wuta heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 22,4 miljoen. Dit impliceert dat circa 51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde sociale vastgoed

De beleidswaarde bedraagt:

	2025	**2024**
DAEB	21.143.680	22.926.712
Niet-DAEB	195.000	195.000
Beleidswaarde totaal	**21.338.680**	**23.121.712**

Voor de bepaling van de beleidswaarde 2025 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

	DAEB	**Niet-DAEB**
Gemiddelde streefhuur per maand (eventueel uit de splitsen naar type, EGW, MGW, studenteneenheden enz.)	840,95	nvt
Norm beheerlasten	933,83	nvt
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	3.771,47	nvt
Aantal eenheden met een E/F/G label	8	nvt

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Woningcorporatie Wuta was in 2025 als volgt:

Voor DAEB woningen: gemiddeld 75% max. redelijk conform het vastgestelde huurbeleid van (datum). Binnen dit beleid wordt iedere individuele DAEB woning op een specifiek vastgestelde huurklasse afgetopt.

Voor niet-DAEB woningen: n.v.t.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatie onderhoud zijn mede gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex. Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties. Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Wuta welke in 2025 is geactualiseerd. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

Wuta beschikt over een door het bestuur en Raad van Toezicht goedgekeurde MJOB voor 50 jaar. De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Wuta conditiemetingen. De meest recente conditiemetingen dateren van 2022. Vanaf 2026 worden de conditiemetingen weer conform periodieke actualisatie uitgevoerd: eens in de 3 jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Wuta rekening met prijzen conform Rader Advies (prijspeil 2025).

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 50 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendeert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

In de MJOB worden veel verschillende cycli gebruikt. De cycli die qua bedrag de grootste impact hebben zijn hieronder weergegeven:

Type	**Periodiciteit**
Dak (dakpannen vervangen)	54 jaar
Dak (bitumen vervangen)	30 jaar
Dak (goten)	30 jaar
Gevel (voegwerk)	36 jaar
Kozijnen (hout)	48 jaar
Kozijnen (kunststof)	36 jaar
Schilderwerk (buiten)	6 jaar
Installaties (cv)	18 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde die gebaseerd dient te worden een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.

- Ingrijpende verbouwingen en renovaties zijn aangepast naar een situatie waarbij regulier instandhoudingsonderhoud plaats zou vinden.

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Indien de MJOB geen 60 jaar bestrijkt:

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 50 jaar. Voor de prognosejaren waar geen MJOB voor beschikbaar is heeft Woningcorporatie Wuta normen bepaald om de MJOB te verlengen tot de in te rekenen horizon van 60 jaar. Hiertoe is voor de periode van jaar 5 tot 50 de aanwezige onderhoudsbegroting qua onderliggende cycli per complex verlengd met 10 jaar, waarbij uit is gegaan van gemiddelde uitgaven per complex gespreid over deze jaren voor de verschillende typen onderhoud.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

EFG-labels

Wuta heeft nog 1 eenheid waarop een EFG label van toepassing is. Voor dit complex is geen correctie doorgevoerd op de MJOB aangezien het aantal dusdanig laag is dat opname van de normbedragen vanuit het Handboek modelmatig waarderen niet leidt tot een materieel andere schatting van de beleidswaarde.

Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde zijn geen uitgaven opgenomen voor het wegwerken van achterstallig onderhoud.

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de inschatting voor het jaar 2026 in de door het bestuur en Raad van Toezicht goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2030, geschoond voor incidentele lasten.

Gevoeligheidsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende gevoeligheidsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	+ 0,5%	-2.652.579
Streefhuur per maand	+ € 25,-	335.103
Lasten onderhoud	+ € 100,-	697.802
Lasten beheer	+ € 100,-	-513.418

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 € 22,4 miljoen. Het verschil

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2025 en 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

(waarde x € 1.000,-)	2025	2024
Marktwaarde verhuurde staat sociaal vastgoed	**43.512**	**38.666**
Marktwaarde verhuurde staat commercieel vastgoed	**195**	**195**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-4.777	-7.255
Betaalbaarheid (huren)	-11.552	-8.532
Kwaliteit (onderhoud)	-11.135	-7.325
Beheer (beheerkosten)	747	590
Disconteringsvoet	4.349	6.783
Subtotaal	-22.368	-15.739
Beleidswaarde sociaal vastgoed	**21.144**	**22.927**
Beleidswaarde commercieel vastgoed	**195**	**195**

Dit impliceert dat circa 51,9% (2024: 41,6%) 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)	31-12-2025	31-12-2024
Vlottende activa	1.211	1.124
Kortlopende schulden	413	459
Current Ratio	**2,9**	**2,4**

De groei van de vlottende activa betreft met name de toename van de liquide middelen met € 90.300,-

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 2025 komt uit op 9,0 (2024: 6,2) waarmee wordt voldaan aan de minimale norm van de Aw en het WSW van 1,4.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(waarde x € 1.000)	2025	2024
Kasstroom uit operationele activiteiten	366	388
Rente-uitgaven	68	75
Ontvangen rente	22	1
Kasstroom uit operationele activiteiten na correctie	412	462
Netto rente-uitgaven	46	74
Interest Coverage Ratio	**9,0**	**6,2**

Uit de begroting blijkt dat de ICR in de komende jaren boven de norm van 1,4 zal liggen. De stijging van de ICR in 2025 ten opzichte van 2024 wordt met name veroorzaakt door hogere rente ontvangsten.

Solvabiliteit
De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. In 2025 bedraagt dit percentage voor Wuta 95,8% (2024: 94,6%). 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 2025 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 Wuta bedraagt ultimo 2025 3,9% (2024: 5,0%). Hiermee blijft Wuta 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 door de lage rentestanden.

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 2025 en 2024 laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen (waarden x € 1.000)	2025	2024
Stand Liquide middelen per 01/01	1.088	967
Kasstroom uit Operationele activiteiten	369	387
Kasstroom uit (Des)Investeringen	-56	-46
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-222	-220
Stand Liquide middelen per 31/12	1.179	1.088

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De inkomende kasstromen vanuit (des)investeringen 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. Deze Inspectie zal in 2026 weer plaats vinden.
- Strategie: een andere belangrijke doelstelling is dat we voldoen aan de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) en de daaruit afgeleide prestatieafspraken met de gemeente. Met de Gemeente Stichtse Vecht zijn in 2025 nieuwe Prestatie Afspraken gemaakt voor de periode 2025-2030. 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 heeft de NPA nader uitgewerkt 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 rentes van de huidige leningenportefeuille liggen voor alle aangegane leningen vast tot de einddatum van de leningen. De gemiddelde rente over de leningen bedroeg in 2025 3,1% (2024: 3,1%).
- 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 2025 kent een stijging ten opzichte van 2024 van 12%.
- 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 op korte termijn 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 Stichting
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 zal in 2026 samen met de Gemeente Stichtse Vecht de mogelijkheden verkennen voor nieuwbouw, splitsing, Verdichting, optopping en voor flexwoningen om zo efficiënter gebruik te maken van de huidige voorraad en in te spelen op de tendens van kleinere huishoudens. De (midden-) lange termijnplannen voor de verduurzaming zijn in 2023 in uitvoeringsplannen omgezet en in 2024 is de uitvoering gestart. In 2025 zijn de eerste projectmatige stappen gezet op het gebied van vloer- en dakisolatie en zijn de eerste warmtepompen geïnstalleerd. Het is de intentie

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

om in 2026 meerdere warmtepompen te installeren in combinatie met verschillende afgifte systemen om hiermee ervaring op te doen en in de jaren daarna de implementatie te versnellen. 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.

In 2026 zal een herijking van het Strategisch Vastgoed Plan plaatsvinden op basis van alle nieuwe demografische en technische inzichten



9. Toekomstverwachtingen

De huidige situatie in de wereld 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 versnelling van de verduurzaming, blijven voldoen aan onze afspraken voor de huisvesting van statushouders en het starten van de inventarisatie van het effectiever gebruik maken van de huidige voorraad. 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 l 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:

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- 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 verband met het verstrijken van de maximale benoemingstermijn van Q Concepts na de controle van de jaarrekening 2025 van Woningstichting Wuta zijn in 2025 gesprekken gevoerd met diverse accountantskantoren en zijn meerdere offertes ontvangen. In de Raad van Toezicht vergadering van 24 november 2025 is door de Raad van Toezicht besloten Share Impact Accountants, met ingang van de controle van de jaarrekening 2026, aan te stellen als controlerend accountant.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

II. Volkshuisvestingsverslag 2025

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 € 49.699 (1 persoon) of € 54.847 (2 of meer personen) (2025) 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Woningbestand
De woningen zijn verdeeld over 17 complexen.

COMPLEX	BOUWJAAR	AANTAL WONINGEN	TYPE	GROOTTE	GEM HUURPRIJS PER 31-12-2025
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 584,83
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 837,32
		1	seniorenwoning	3 kamers	€ 761,23
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 622,76
		1	HAT-woning	2 kamers	€ 632,76
3	1953	9	eengezinswoning	4 kamers	€ 644,69
	1996	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 871,59
4	1958	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 736,64
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 792,61
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 719,65
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 691,87
8	1968	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 721,15
		18	eengezinswoning	5 kamers	€ 703,16
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 794,72
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 648,47
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 696,96
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 719,40
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 619,42
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 655,61
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 475,21
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 521,39
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 703,10
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 517,89
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 414,87
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 652,91
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 723,20
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 795,53

Wuta voerde tot en met 2025 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 31-12-2025 is de huur gemiddeld 56,0% (2024: 61,3%) 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 of naar één van de andere aftoppingsgrenzen van Gepast Toewijzen. Wuta kent momenteel geen woningen in de middenhuur of vrije sector.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Huurklassen in % van alle woningen (prijspeil 31-12-2025, actuele contracthuur)

	Goedkoop <477,20	Betaalbaar 477,20 – 731,93	Duur 731,93 – 900,07	Vrije sector ➢ 900,07
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	-
2025	6,8	65,0	28,2	-

Bovenstaande indeling betreft een indeling naar actuele huur per 31-12 van het betreffende jaar. Aangezien de tussengrenzen van de klasse indeling in 2025 mee groeiden met de huurverhoging en er weinig nieuwe verhuringen waren, zijn de percentages dit jaar nauwelijks gewijzigd.

Huurklassen per woningtype in procenten (prijspeil 31-12-2025, actuele contracthuur)

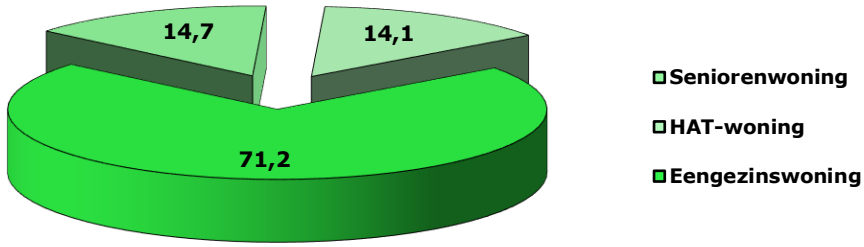
	Goedkoop <477,20	Betaalbaar 477,20 – 731,93	Duur 731,93 – 900,07	Vrije sector ➢ 900,07
HAT	48	52	-	-
Senioren	-	79	21	-
Eengezins	-	65	35	-

Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2025

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**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Percentages type woningen



Kwaliteit
In 2022 is voor alle complexen een meerjaren onderhoudsplanning opgesteld (2023-2050) voor het planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen, zodat in beeld gebracht wordt welke de financiële gevolgen van het onderhoud in de toekomst zijn. Tevens zijn toen conditiescores per complex opgesteld. Het kwaliteitsniveau van alle complexen is op maximaal 3 geclassificeerd op een 6 punt schaal. In 2026 zal wederom voor alle woningen een conditiescore worden vastgesteld.

De geactualiseerde meerjarenplanning en -begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2026 t/m 2030. 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. In 2025 zijn de eerste projectmatige stappen gezet op het gebied van vloer- en dakisolatie en zijn de eerste warmtepompen geïnstalleerd. Het is de intentie om in 2026 meerdere Warmtepompen te installeren in combinatie met verschillende afgifte systemen om hiermee ervaring op te doen en in de jaren daarna de implementatie te versnellen.

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 2025 was de mutatiegraad wat lager dan gemiddeld.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Jaar	%
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
2025	3,4

Woonruimteverdeling 2025
In 2025 kwamen 6 woningen voor toewijzing in aanmerking. Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal 2025	Aantal 2024
Nigtevecht	Nigtevecht	4	9
Regio Utrecht	Nigtevecht	-	1
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	2	3

In 2025 ontvingen wij 6 huuropzeggingen (2024: 14). De bestemming van de vertrekkende huurders was
als volgt:

Van	Naar	Aantal 2025	Aantal 2024
Nigtevecht	Nigtevecht	1	6
Nigtevecht	Regio Utrecht	-	-
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	4	6
Nigtevecht	Onbekend	-	-
Overleden		1	2

Alle toewijzingen voldoen aan de regels omtrent passend toewijzen en staatssteunnorm. Daarnaast heeft Wuta in 2005 van de Provincie Utrecht toestemming gekregen om de zogenaamde kernbinding toe te mogen passen. Dit betekent dat woningzoekenden 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. 67% van de woningen die in 2025 leegkwamen, kon verhuurd worden aan woningzoekenden uit Nigtevecht.

Huurprijzenbeleid
Het regeringsbeleid met betrekking tot de huurverhoging per 01-07-2025 betrof een verhoging van maximaal 5,0% bij een maximale huursomstijging van 4,5%. Gelet de hoge inflatie en het feit dat Wuta op ultimo 2024 gemiddeld slechts 59,3% van de maximaal toelaatbare huur rekende, is besloten de reguliere huurverhoging voor 2025 vast te stellen op 4,5%.

In 2025 heeft Wuta nieuw huurprijsbeleid opgesteld. De doelstelling van dit nieuwe beleid is betaalbare en passende woningen bieden aan de primaire doelgroep, maar ook voor de secundaire

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

doelgroep en (lagere) middeninkomens in Nigtevecht. We constateerden dat het oude huurbeleid niet meer houdbaar was door veranderende externe wet- en regelgeving. De woningen werden op basis van 75% maximaal redelijke huur conform WWS te hoog en er zat te weinig diversiteit in de huren om de primaire doelgroep van voldoende woningaanbod te voorzien. Wuta heeft er in haar nieuwe huurbeleid voor gekozen dat 2/3e van haar DAEB-portefeuille een streefhuur heeft onder de tweede aftoppingsgrens, zodat deze beschikbaar zijn voor de primaire doelgroep.

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. Mede vanuit dit overzicht heeft Wuta het beleid betreffende het terugdringen van het energieverbruik van de woningen en de CO2-uitstoot bepaald.

Energielabel 2017-2020	Aantal woningen	Pre-label per 31-12-2025 volgens NTA8800	Aantal woningen
A++	-	A++	1
A+	-	A+	4
A	19	A	68
B	65	B	67
C	79	C	33
D	9	D	3
E	5	E	1
Totaal	**177**		**177**

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. Ook Wuta heeft binnen het programma Vabi haar woningen in een model geplaatst en vooruitlopend op formele herlabeling actuele 'pre-labels' bepaald waarin alle uitgevoerde verduurzamingswerkzaamheden reeds zijn verwerkt. Deze pre-labels vormen in zaken als de Aedes Benchmark inmiddels de norm. Als gevolg van de omrekening naar de NTA8800 normering daalden de pre-labels aanvankelijk licht ten opzichte van de formele labels maar dankzij de in 2024 gestarte verduurzamingsmaatregelen zijn de verbeteringen van de energielabels inmiddels goed zichtbaar. De gemiddelde EP2-index voor alle woningen is op dit moment 167,7 (label B). In 2026 gaat Wuta verder met het steeds verder verbeteren van haar energielabels en zullen de laatste E- en D-labels zo veel mogelijk worden verbeterd tot minimaal C-labels.

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 0,17% (2024: 0,87%) Huurschulden groter dan 2 maanden worden in een voorziening oninbare debiteuren ondergebracht. Het op peil houden van de voorziening leverde over 2025 een vrijval van € 9.723,- op (2024: vrijval van € 407,-).

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 2025 heeft Wuta géén huisuitzettingen hoeven uitvoeren.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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% (2024: 0 %). Afboeking vinden plaats als voor een huurschuld toekomstige invordering onmogelijk is of wordt geacht.

Jaar	Huurschuld als percentage van jaarhuur
2021	0,63
2022	0,94
2023	1,02
2024	0,87
2025	0,17

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 in totaal 3 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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. In 2025 is Wuta ermee akkoord gegaan dat de Dorpswinkel een deel van de door haar gehuurde ruimte onderverhuurd onder bepaalde voorwaarden.
Tevens zijn 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 2025 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, 30 juni 2026

was getekend	was getekend
A.G.J.M van der Velden, voorzitter	F. Jonkhart, penningmeester

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

III. Verslag van de Raad van Toezicht

1. Over toezicht houden

Wuta is een stichting met in 2025 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 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 2025 bijzondere aandacht bestond voor implementatie van de verduurzamingsopgave, het strategisch vastgoedbeleid en nieuwbouwopgave. In 2025 heeft de Raad van Toezicht inhoud gegeven aan deze agenda in diverse bijeenkomsten met het bestuur, waarin met elkaar van gedachten is gewisseld over scenario's, de voortgang is besproken en 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 moet de Raad van Toezicht dit onverwijld melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2025 hebben deze situaties 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 2025 heeft de Raad van Toezicht de zelfevaluatie met externe begeleiding uitgevoerd, welke in verband met wisselingen in zowel het bestuur als de Raad van Toezicht in 2024 was uitgesteld. De zelfevaluatie vond plaats in mei 2025.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Honorering

De bezoldiging van de Raad van Toezicht bedroeg in 2025 € 1.125 per lid. De voorzitter werd hetzelfde beloond als de overige leden.
Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De Raad van Toezicht onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregels 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 2025 in totaal € 3.375 (2024: € 3.815). 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 gericht op versnelling van de verduurzamingsopgave. Waar mogelijk, is er een open oog voor uitbreiding door nieuwbouw. In 2025 zijn daarbij concrete stappen gezet in de uitvoering van het strategisch vastgoedbeleid (inclusief verduurzaming) en het duurzame bedrijfsmodel. Verder is in 2025 het huurprijsbeleid herzien en vastgesteld. Hiervoor is in diverse bijeenkomsten door bestuur en RvT – ondersteund door externe deskundigen – gesproken over het huurprijsbeleid. Ook de Huurdersvertegenwoordiging is hierbij betrokken geweest.
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 2025. De Raad van Toezicht bespreekt jaarlijks het controleplan, de management letter en de jaarrekening met de accountant Qconcepts, die vanwege wettelijke vereisten na het verslagjaar 2025 moet stoppen als onafhankelijk accountant van Wuta.
In 2025 is daarom het selectieproces doorlopen voor de benoeming van een nieuwe accountant in 2025. De RvT heeft gedurende dit hele selectieproces samen opgetrokken met het bestuur, in het bepalen van de eisen vooraf, in het opstellen van de shortlist en in de selectie zelf. De RvT heeft in 2025 besloten tot opdrachtverlening voor het verslagjaar 2026 aan de nieuwe accountant Share Impact Accountants en zij heeft er alle vertrouwen in dat deze opvolgende onafhankelijke accountant een kwalitatief goede controle van de jaarrekening zal uitvoeren en waar nodig kritisch en prettig zal samenwerken met Wuta.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 in 2025 het aantal van drie leden voldoende was om adequaat toezicht te houden op Wuta en haar bestuur. Gezien de beperkte omvang van Wuta heeft de Raad van Toezicht geen verdere onderverdeling naar kerncommissies. Alle toezichtgebieden worden door de Raad van Toezicht afgedekt. De RvT heeft in 2025 overwogen dat het wenselijk is om al vroeg in 2026 een nieuwe commissaris te werven, om zo meer spreiding te krijgen in het rooster van aftreden. De (openbare) werving van een nieuwe commissaris is gestart eind 2025 en in april 2026 succesvol afgerond.

Bestuur

Het bestuur geeft leiding aan de werkorganisatie en legt verantwoording af aan de Raad van Toezicht. Jaarlijks spreekt de Raad van Toezicht in het kader van het beoordelingsbeleid met de individuele bestuurders over hun 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 het beloningsbeleid van 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/noodzaak van de kant van Wuta. 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 2025 heeft de Raad van Toezicht besloten om, na verkregen advies van de accountant en na overleg met de Aw, in te stemmen met een model waarbij aan een van de bestuursleden een passende aanvullende opdracht is verstrekt voor 2025, voor de werkzaamheden in het kader van 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.
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. Na ontvangst van een positieve zienwijze van de Aw op diens herbenoeming is Frank Jonkhart herbenoemd voor een nieuwe termijn per 31 augustus 2024. Frank Jonkhart heeft in 2025 23,5 PE-punten behaald. Frank Jonkhart heeft 2 (neven)functies. Deze nevenfuncties zijn verenigbaar met hetgeen de Woningwet daarover bepaalt en leiden niet tot belangenverstrengeling.
Allard van der Velden is benoemd per 15 november 2024 als bestuurder Allard van der Velden heeft in 2025 16 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 2025 heeft de Raad van Toezicht het opleidingsplan en PE beleid van de bestuurders besproken en goedgekeurd.De Raad van Toezicht is 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 en daardoor de noodzaak om als bestuurder ook te beschikken over kennis op tactisch (en soms operationeel) niveau

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025 heeft de Raad van Toezicht als klankbord voor het bestuur gefungeerd op onder andere de volgende onderwerpen: huurbeleid, meerjarenuitvoeringsplan verduurzaming, flora & fauna (soortenmanagementplan), mogelijke nieuwbouwontwikkelingen.

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. De Raad van Toezicht heeft hieraan concreet vormgegeven, onder andere door aanwezigheid bij besprekingen met vertegenwoordigers van de gemeente en met de Huurdersvertegenwoordiging. Participatie en de contacten met het netwerk komen expliciet aan de orde in de vergaderingen van de Raad van Toezicht.
In 2025 heeft weer de jaarlijkse informele bijeenkomst van bestuur, medewerkers, Huurdersvertegenwoordiging en Raad van Toezicht plaatsgevonden.

6. Besluiten van de Raad van Toezicht en onafhankelijkheid

De Raad van Toezicht heeft in 2025 7 keer vergaderd. Tijdens alle vergaderingen was de voltallige Raad van Toezicht aanwezig en ook de voltallige Raad van Bestuur. In 2025 werden de volgende besluiten/documenten door de Raad van Toezicht vastgesteld danwel goedgekeurd:

- bezoldigingsbeleid 2025
- opleidingsplan Raad van Bestuur
- kader Wuta PE bestuurders
- jaarrekening 2024 en decharge bestuur
- jaarplan en begroting 2026.
- vaststelling huurprijsbeleid
- benoeming nieuwe accountant

De leden van de Raad van Toezicht voldoen aan de criteria voor onafhankelijkheid die in de Woningwet zijn vastgelegd. Er zijn in 2025 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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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. Integriteit, het voorkomen van belangenverstrengeling en de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het integriteitsbeleid is onderdeel van de jaarlijkse toezichtagenda en staat periodiek op de agenda van de Raad van Toezicht. Dat geldt ook voor risicomanagement en soft controls. Er waren in 2025 geen meldingen rondom financiële problemen en/of integriteitskwesties

7. Samenstelling van de Raad van Toezicht 2025

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:	5
Functie:	Advocaat/partner bij Galatea Advocaten
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:	2 (13 PE-punten in 2024, waarvan er 5 meegenomen zijn naar 2025)
Functie:	Controller bij Aegon
Nevenfuncties:	-

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:	11
Functie:	Adviseur/interim manager bij Miraud
Nevenfuncties:	Voorzitter RvC Wbv Volksbelang (tot 31-12-2025). Lid RvC Woningbouwvereniging voor Ambtenaren (tot 21-08-2025). Voorzitter bestuur Nederlands Albert Schweitzer Fonds. Visitator gelieerd aan Cognitum

8. Verklaring Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft kennisgenomen van het verslag van het (statutaire) bestuur over het boekjaar 2025 en heeft de jaarrekening over 2025 vastgesteld. De jaarstukken geven helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Wuta. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2025 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 decharge aan het statutaire bestuur voor het gevoerde beleid en beheer in 2025. 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 toezichthoudende rol goed hebben kunnen vervullen. De Raad van Toezicht dankt de medewerkers, het bestuur en het Huurdersplatform voor hun inzet en betrokkenheid in 2025 waarmee elke dag weer is gewerkt voor onze huurders nu

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

en straks. De Raad van Toezicht blijft ook in 2026 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	Frank Stoffels
Voorzitter	Lid	Lid	Lid (toegetreden per 01-05-26)

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

IV. Overzicht kengetallen

		2025	2024	2023	2022	2021
Vermogenspositie						
Financiële kengetallen						
Current ratio		2,9	2,4	2,1	1,6	1,4
Solvabiliteit EV/TV	%	95,8%	94,6%	92,6%	92,4%	92,1%
Solvabiliteit FR/TV	%	95,8%	94,6%	92,6%	92,4%	92,1%
Solvabiliteit op beleidswaarde	%	91,7%	91,2%	77,9%	85,7%	83,3%
Bet. rente t.o.v. VV per 1-1	%	3,1%	3,1%	3,4%	3,4%	3,4%
Interest coverage rate		9,0	6,2	8,1	5,0	4,9
Loan to value	%	3,9%	5,0%	6,8%	7,3%	7,6%
Loan to value op beleidswaarde	%	8,0%	8,3%	22,2%	14,1%	16,7%
Dekkingsratio	%	4,1%	5,0%	6,8%	7,6%	9,2%
Onderhoud						
Dagelijks+ Mutatieonderhoud	x € 1.000	219	230	118	175	123,3
Planmatig onderhoud	x € 1.000	199	118	113	67	35
Bedrijfskosten						
Heffingen Aw en verhuurdersheffin	x € 1.000	0	0	0	111	166
Kosten Bestuur en RvT	x € 1.000	101	87	61	57	51
Belastingen en verzekeringen						
Kosten verzekeringen	x € 1.000	15	15	11	13	10
Kosten belastingen	x € 1.000	63	55	54	50	50
WOZ waarde DAEB	x € 1.000	53234	53234	51535	46673	44209
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	12	17	20	17
Betaalbaar	aantal	115	115	118	129	117
Duur	aantal	50	50	42	28	43
Totaal		177	177	177	177	177
Verkocht						
Verkocht bestaand bezit	aantal	0	0	0	0	0
Verhuur						
Huurderving i.v.m. leegstand	%	0,39%	0,48%	0,28%	0,78%	0,24%
Aantal verhuringen	aantal	6	13	8	8	4
Uitzettingen	aantal	0	0	0	0	0
Gemiddelde huurverhoging	%	4,5	5,3	2,3	2,3	0,0
Gem. huur tov max. redelijk	%	56,0	61,3	59,3	64,8	63,4
Mutatiegraad	%	3,4	7,3	4,5	4,5	2,3

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

V. Jaarrekening 2025

1. Balans per 31-12-2025
(Na resultaatbestemming, alle bedragen x € 1)

Activa		31-12-2025	31-12-2024
	VASTE ACTIVA		
1	**MATERIËLE VASTE ACTIVA**		
1.1	Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	49.834	54.229
	Totaal materiële vaste activa	49.834	54.229
2	**VASTGOEDBELEGGINGEN**		
2.1	Onroerende zaken in exploitatie DAEB	43.512.294	38.666.141
2.2	Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	195.000	195.000
2.3	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	0	0
	Totaal vastgoedbeleggingen	43.707.294	38.861.141
3.	**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**		
3.1	Latente belastingvorderingen	0	0
	Totaal financiële vaste activa	0	0
	Totaal vaste activa	**43.757.128**	**38.915.371**
	VLOTTENDE ACTIVA		
4.	**VORDERINGEN**		
4.1	Huurdebiteuren	1.639	1.999
4.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
4.3	Overlopende activa	30.220	34.021
	Totaal vorderingen	31.859	36.019
5.	**LIQUIDE MIDDELEN**	1.178.752	1.088.463
	Totaal vlottende activa	**1.210.611**	**1.124.482**
	TOTAAL	**44.967.739**	**40.039.853**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Passiva		31-12-2025	31-12-2024
6.	**EIGEN VERMOGEN**		
6.1	Overige reserves	7.566.454	7.155.987
6.2	Herwaarderingsreserve	35.506.372	30.716.508
	Totaal eigen vermogen	43.072.826	37.872.495
7.	**VOORZIENINGEN**		
7.1	Voorziening latente belastingverplichting	0	0
	Totaal voorzieningen	0	0
8.	**LANGLOPENDE SCHULDEN**		
8.1	Leningen kredietinstellingen	1.481.943	1.707.955
	Totaal langlopende schulden	1.481.943	1.707.955
9.	**KORTLOPENDE SCHULDEN**		
9.1	Schulden aan kredietinstellingen	224.113	222.095
9.2	Schulden aan leveranciers	77.386	90.462
9.3	Belastingen en premies sociale verzekering	9.531	45.784
9.4	Overlopende passiva	101.940	101.061
	Totaal kortlopende schulden	412.970	459.402
	TOTAAL	**44.967.739**	**40.039.853**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2. Winst- en verliesrekening over 2025

(alle bedragen x € 1)

	Referentie	2025	2024
Huuropbrengsten	10.1	1.418.452	1.330.120
Opbrengsten servicecontracten	10.2	47.745	30.251
Lasten servicecontracten	10.3	-47.586	-25.696
Overheidsbijdragen	10.4	2.400	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.5	-83.667	-78.453
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.6	-574.515	-471.096
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.7	-81.622	-73.200
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		681.207	711.925
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	4.789.864	7.146.462
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	12.3	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		4.789.864	7.146.462
Opbrengst overige activiteiten	13.1	0	0
Kosten overige activiteiten	13.2	0	0
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten	14.1	-96.688	-89.632
Leefbaarheid	14.2	-2.757	-1.256
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	16.938	11.649
Rentelasten en soortgelijke kosten	15.4	-60.040	-66.875
Saldo financiële baten en lasten		-43.103	-55.226
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		**5.328.524**	**7.712.274**
Belastingen	16.1	-128.193	-144.301
Resultaat deelnemingen	16.2	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		**5.200.331**	**7.567.973**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3. Kasstroomoverzicht 2025 volgens de directe methode (alle bedragen x € 1)

		2025	2024
Ontvangsten			
Huren		1.419.193	1.330.932
Zelfstandige huurwoningen		*1.403.637*	*1.315.902*
Bedrijfsmatig onroerend goed		*15.556*	*15.030*
Vergoedingen		47.745	30.251
Overheidsontvangsten		*2.400*	0
Overige bedrijfsontvangsten		*0*	0
Renteontvangsten		*22.166*	967
Saldo ingaande kasstromen	*A*	1.491.503	1.362.150
Uitgaven			
Personeelsuitgaven		-37.701	-36.411
Lonen en salarissen		*-29.641*	*-28.032*
Sociale lasten		*-4.807*	*-5.296*
Pensioenlasten		*-3.253*	*-3.082*
Onderhoudsuitgaven		*-417.487*	-348.467
Overige bedrijfsuitgaven		*-382.123*	-333.786
Rente-uitgaven		*-68.468*	-75.265
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat		*-2.212*	-2.145
Verhuurderheffing		*0*	0
Leefbaarheid		*-2.757*	-1.256
Lasten servicekosten		*-47.586*	-25.696
Vennootschapsbelasting		-164.496	-151.531
Saldo uitgaande kasstromen	*B*	-1.122.830	-974.558
Kasstroom uit operationele activiteiten	***(A -/- B)***	***368.673***	***387.592***
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		*-56.289*	-46.072
Investeringen overig		*0*	0
Externe kosten bij verkoop		0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	*D*	***-56.289***	***-46.072***
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	***(C -/- D = E)***	***-56.289***	***-46.072***

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Financieringsactiviteiten ingaand		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	*0*	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	*-222.095*	-220.161
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	***-222.095***	***-220.161***
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen	***90.289***	***121.359***
Liquide middelen per 1 januari	1.088.463	967.104
Liquide middelen per 31 december	1.178.752	1.088.463
Mutatie geldmiddelen	***90.289***	***121.359***

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4. **Toelichting op de jaarrekening**

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.
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

Er hebben geen schattingswijzingen plaatsgevonden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

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 98,9%, Niet-DAEB 1,1%.

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 2025 een verdeelsleutel is toegepast van 98,9% DAEB en 1,1% 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025').

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 prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 waarderen marktwaarde 2025 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

De belangrijkste parameters zijn:

	2025	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Prijsinflatie						
Marktwaarde 2024	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Marktwaarde 2025	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Loonstijging						
Marktwaarde 2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Marktwaarde 2025	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging						
Marktwaarde 2024	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Marktwaarde 2025	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%

Leegwaarde stijging provincie Utrecht	***2025***	***2028 e.v.***
Marktwaarde 2024	2,00%	2,00%
Marktwaarde 2025	4,20%	2,00%

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	2025		2024	
	Min.	Max	Min.	Max
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteren				
EGW	€ 1.625	€ 2.594	€ 1.504	€ 2.327
MGW	€ 1.394	€ 2.681	€ 1.303	€ 2.426
Instandhoudingsonderhoud uitponden				
EGW	€ 922	€ 1.382	€ 854	€ 1.223
MGW	€ 807	€ 1.557	€ 755	€ 1.405
Beheerkosten				
EGW	€ 569		€ 542	
MGW	€ 558		€ 532	
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 2025 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
Er is geen mutatieleegstand in 2025.

Disconteringsvoet
De gemiddelde disconteringsvoet bedraagt 5,2%. 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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 verdiencapaciteit 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 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. 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 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 € 934 per woning (2024 € 857). De stijging van deze norm is het gevolg van hogere 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2025	**2024**
Streefhuur (75% van de maximaal redelijke huur)	75%	75%
Onderhoudsnorm	€ 3.853	€ 3.553
Beheerlasten	€ 934	€ 857
(Sociale) disconteringsvoet	4,22% DAEB, 4,76% Niet-DAEB	4,17% DAEB, 4,70% Niet-DAEB

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

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

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

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

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

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

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

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Vanaf 1 januari 2025 mag de huur voor middenhuurwoningen met maximaal 7,7% omhoog. En voor woningen in de vrije sector mag de huur met maximaal 4,1% omhoog.
Vanaf 1 juli 2025 is de maximale huurverhoging voor sociale huurwoningen 5%. Dit kan bij zelfstandige woningen hoger zijn, afhankelijk van de maandelijkse (kale) huur of het inkomen van de huurder.

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 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 126,1%. 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

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

<u>Financiële instrumenten en risicobeheersing</u>

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024

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	-99.169	-92.935
Boekwaarde begin boekjaar	54.229	60.463
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	1.839	0
Afschrijvingen	-6.234	-6.234
Saldo mutaties	-4.395	-6.234
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	155.237	153.398
Cumulatieve afschrijvingen	-105.403	-99.169
Boekwaarde einde boekjaar	49.834	54.229

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 2025 geïnvesteerd in computerapparatuur.

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2025 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 67.000 (2024 € 67.000) en de verzekerde waarde bleef gelijk op € 75.600 (2024: € 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 2025 heeft de toerekening plaatsgevonden conform de kostenverdeelstaat (zie VIII).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(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 01-01-2025	38.666.141	195.000	38.861.141
Mutaties in het boekjaar			
Voorraadmutaties	0	0	0
Investeringen	56.289	0	56.289
Waardeveranderingen	4.789.864	0	4.789.864
Totaal mutaties	4.846.153	0	4.846.153
Onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2025	43.512.294	195.000	43.07.294
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie per 31-12-2025	*27.143.680*	*195.000*	*21.338.680*
Het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde is als volgt:			
Marktwaarde	43.512.294	195.000	43.707.294
Stap 1 - Beschikbaarheid	-4.777.591	0	-4.777.591
Stap 2 - Betaalbaarheid (huur)	-11.552.152	0	-11.552.152
Stap 3 - Kwaliteit	-11.135.319	0	-11.135.319
Stap 4 - Beheer	747.618	0	747.618
Stap 5 - Disconteringsvoet	4.348.830	0	4.348.830
Beleidswaarde	21.143.680	195.000	21.338.680

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

De waarde voor de onroerendzaakbelasting bedroeg in 2025 voor het DAEB vastgoed in exploitatie € 63.427.000 (2024 € 53.234.000) en de verzekerde waarde was met € 17.673.200 gelijk gebleven (2024 € 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. In 2025 heeft een markttechnische update plaatsgevonden. Waardering heeft hierbij plaatsgevonden tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor tussentijdse herwaarderingen wordt gebruik gemaakt van de ontwikkeling van de parameters in het waarderingshandboek.

De waarde voor de onroerendezaakbelasting bedroeg in 2025 voor de onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB € 210.000 (2024 € 185.000), de verzekerde waarde was € 264.500 (2024 € 264.500).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 35.506.372. Deze heeft voor € 35.466.244 betrekking op het het DAEB vastgoed en voor € 40.128 op het niet-DAEB vastgoed.

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 waarderingen 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 2025 verwerkt.
De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 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 2025 € 21,3 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	€ 2.652.579 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 513.418 hoger
Lasten onderhoud	€ 100 hoger	€ 335.103 lager
Lasten beheer	€ 100 hoger	€ 697.802 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, onderhoudslasten 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de 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'.

(2.3) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Saldo begin boekjaar	0	0
Investeringen	0	0
Afgeboekt	0	0
Saldo einde boekjaar	0	0

Ultimo 2025 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	0	0

Het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de leningen is op 31 december 2025 nihil (2024 idem).

(4) Vorderingen

(4.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	2.553	11.816
Voorziening oninbare debiteuren	-915	-9.817
Saldo einde boekjaar	1.639	1.999

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

De huurachterstanden zijn in 2025 afgenomen ten opzichte van 2024. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 0,17% van de bruto jaarhuur, eind 2024 was dit 0,87%. Een voorziening is gevormd voor het mogelijk oninbaar deel van de vordering op huurdebiteuren.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

	2025			2024		
Aanal maanden	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	1	20	0,8%	3	1.200	10,2%
1 tot 2 maanden	1	1.618	63,4%	1	1.043	8,8%
2 tot 3 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
3 tot 4 maanden	0	0	0,0%	1	2.548	21,6%
4 tot 5 maanden	0	0	0,0%	1	4.073	34,5%
5 tot 6 maanden	0	0	0,0%	1	2.037	17,2%
meer dan 6 maanden	0	0	0,0%	0	0	0,0%
onbestemd		915	35,8%		915	7,7%
Totaal	2	2.553	100,0%	7	11.816	100%

(4.2) Belastingen en premies sv

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

(4.3) Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	9.873	9.074
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	13.926	13.297
Nog te ontvangen spaarrente	6.421	11.649
Saldo einde boekjaar	30.220	34.021

(5) Liquide middelen

(5) Liquide middelen

ING	74.744	124.120
ING spaarrekening	1.104.009	964.343
Saldo einde boekjaar	1.178.752	1.088.463

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

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024

Passiva

(6) Eigen vermogen

(6.1) Overige reserves

Saldo begin boekjaar	7.155.987	6.725.604
Resultaat boekjaar	410.467	430.382
Waardeveranderingen	0	0
Saldo einde boekjaar	7.566.454	7.155.987

(6.2) Herwaarderingsreserve

Saldo begin boekjaar	30.716.508	23.578.918
Resultaat verkoop	0	0
Mutatie door herwaardering	4.789.864	7.137.590
Saldo einde boekjaar	35.506.372	30.716.508

De herwaarderingsreserve is gerelateerd aan vastgoed in exploitatie en 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 2025 ad € 5.200.331 positief ten gunste van het eigen vermogen te brengen waarbij € 410.467 aan de overige reserves wordt toegevoegd en € 4.789.864 toegevoegd wordt aan de herwaarderingsreserve.

De resultaatbestemming is reeds verwerkt in de jaarrekening.

Overige reserves	7.566.454	7.155.987
Herwaarderingsreserve	35.506.372	30.716.508
Totaal eigen vermogen	43.072.826	37.872.495
Af: Marktwaarde vastgoed in exploitatie	-43.707.294	-38.861.141
Bij: Beleidswaarde	21.338.680	23.121.712
Totaal eigen vermogen op beleidswaarde	20.704.212	22.133.066

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024

(7) Voorzieningen

(7.1) Voorziening latente belastingschulden

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	1.707.955	1.931.941
Overboeking naar kortlopende schulden	-224.112	-222.095
Nieuwe leningen	0	0
Agio op nieuwe leningen	0	0
Vrijval agio leningen	-1.901	-1.891
Saldo einde boekjaar	1.481.943	1.707.955

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 2025 € 75.643 (per 31 december 2024 € 77.543). Van het agio-bedrag valt in 2026 € 1.911 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 2025 3,30%; in 2024 was dit 3,39%. 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 € 841.000 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 2025 € 1.778.000 (per 31 december 2024 € 1.933.000).

Het saldo leningen kredietinstellingen ad € 1.483.844 is volledig geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(9) Kortlopende schulden

(9.1) Schulden aan kredietinstellingen

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Beginsaldo	222.095	220.161
Aflossing boekjaar	-222.095	-220.161
Overboeking van langlopende schulden	224.112	222.095
Saldo einde boekjaar	224.112	222.095

Dit betreft de aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen.

(9.2) Schulden aan leveranciers

Diverse crediteuren	77.386	90.462
Saldo einde boekjaar	77.386	90.462

(9.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen

BTW	781	797
Loonheffing	1.069	989
Sociale lasten	0	0
Pensioenpremies	489	503
Vennootschapsbelasting	7.192	43.495
Saldo einde boekjaar	9.531	45.784

(9.4) Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	36.452	40.646
Vooruitontvangen huur	7.357	6.976
Overige schulden op korte termijn	58.131	53.440
Saldo einde boekjaar	101.940	101.062

Niet uit de balans blijkende verplichtingen

WSW obligoverplichting
Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

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 gecommitteerd 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 2025 bedroeg de jaarlijkse heffing 0,0269% (€ 498) en het maximaal gecommitteerde obligo bedraagt per 31-12-2025 € 48.165 (€ 53.889 per 31 december 2024).

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Volgens opgave van het WSW zal Wuta er de komende 4 jaar rekening mee moeten houden dat, naast het eventuele beroep op het gecommitteerd 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 gecommitteerde 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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Toelichting op de posten uit de winst- en verliesrekening

(10) Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(10.1) Huuropbrengsten

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Te ontvangen netto huur		
Woningen en woongebouwen	1.398.761	1.321.654
Onroerende goederen niet zijnde woningen	15.556	15.030
Subtotaal	1.414.317	1.336.684
Af: Huurderving		
Wegens leegstand	5.588	6.970
Wegens oninbaarheid	-9.723	-406
Subtotaal	-4.135	6.564
Totaal	1.418.452	1.330.120

Op basis van het huurbeleid was de huurverhoging per 1 juli 2025 4,5% (2024: 5,3%). De regels voor de huurverhoging in 2025 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt 4,1% in de vrije sector, 7,7% voor middenhuur en 5% voor sociale huurwoningen.

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	1.398.761	1.321.654
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	15.556	15.030
Totaal	1.414.317	1.336.684

Alle huuropbrengsten worden gerealiseerd in de Gemeente Stichtse Vecht:

Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie DAEB	1.398.761	1.321.654
Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie Niet DAEB	15.556	15.030
Totaal	1.414.317	1.336.684

(10.2) Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	47.745	30.251
Totaal	47.745	30.251

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

Overige goederen, leveringen en diensten	47.586	25.696
Totaal	47.586	25.696

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024

(10.4) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	18.884	18.439
Toegerekende kosten administrateur	6.353	6.943
Toegerekende bestuurskosten	35.917	32.035
Toegerekende overige organisatiekosten	19.717	18.240
Toegerekende afschrijvingen	2.796	2.796
	83.667	78.453
Opbrengsten verhuur- en beheeractiviteiten	0	0
Totaal	83.667	78.453

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 80.

(10.5) Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig onderhoud	198.543	118.301
Klachten onderhoud	99.020	105.753
Mutatie onderhoud	119.923	124.412
Toegerekende personeelskosten	18.884	18.439
Toegerekende kosten administrateur	6.353	6.943
Toegerekende bestuurskosten	33.517	29.133
Toegerekende overige organisatiekosten	95.479	65.319
Toegerekende afschrijvingen	2.796	2.796
	574.515	471.096
Ontvangen vergoedingen	0	0
Totaal	574.515	471.096

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	574.515	471.096
Onderhoudslasten onr.zaken in exploitatie Niet DAEB	0	0
Totaal	574.515	471.096

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 80.

(10.6) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	0	0
Heffing saneringssteun	1.327	1.102
Belastingen	62.755	55.191
Verzekeringen	15.244	14.681
Contributie Aedes	2.296	2.227
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Totaal	81.622	73.200

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(11) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Verkoopopbrengst bestaand bezit	0	0
Af: Boekwaarde bestaand bezit	0	0
Af: Direct toerekenbare kosten	0	0
Totaal	0	0

In 2025 zijn er evenals in 2024 geen woningen verkocht vanuit het bestaande bezit.

(12) Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(12.1) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	0	0
Totaal	0	0

Hieronder worden verantwoord de zogenaamde onrendabele top van investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Ook eventuele terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan onder deze activiteit verantwoord. Ultimo 2025 zijn er geen projecten in ontwikkeling.

(12.2) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	4.789.864	7.097.462
Waardeveranderingen onroerende zaken in expl. Niet-DAEB	0	49.000
Totaal	4.789.864	7.146.462

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 administrateur	6.353	6.943
Toegerekende bestuurskosten	33.517	29.133
Toegerekende overige organisatiekosten	56.176	52.914
Toegerekende afschrijvingen	642	642
Totaal	96.688	89.632

Algemene kosten worden toegerekend op basis van de kostenverdeelstaat op pagina 80.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(14.2) Leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	2.757	1.256
Totaal	2.757	1.256

(15) Financiële baten en lasten

(15.3) Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rekening courant banken, spaarrekeningen	16.938	11.649
Totaal	16.938	11.649

(15.4) Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kapitaalmarkt	64.274	71.094
Mutatie niet vervallen rente	-4.194	-4.171
Overige rentelasten	126	127
WSW obligo heffing	498	615
Agio Vestia-lening	-1.901	-1.891
Toegerekende organisatiekosten	1.237	1.100
Totaal	60.040	66.875

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2025 3,3%; in 2024 was dit 3,4%.

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.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Accountantshonorarium
Onder Overige Organisatiekosten is een bedrag begrepen van € 36.709 aan kosten externe accountant en het netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort, berekend op basis van de ontvangen facturen in het boekjaar. De volgende honoraria voor diverse accountants en adviseurs zijn gedurende het boekjaar ten laste gebracht van de corporatie, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties)

	Boekjaar 2025	Boekjaar 2024
Onderzoek van de jaarrekening	36.709	34.964
Andere controleopdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein (BDO)	11.651	11.072
Totaal	48.360	46.036

Voor de controle van de jaarrekening 2025 is met Q-concepts Accountancy B.V. een bedrag overeengekomen van € 31.900 excl. btw en verschotten.

Salarissen
De salariskosten zijn als volgt te specificeren:

Lonen en salarissen	29.641	28.032
Af: Ontvangen ziekengeld	0	0
Sociale lasten	4.887	5.647
Pensioenlasten	3.239	3.198
Totaal	37.767	36.878

Wuta had over 2025 twee parttime medewerkers in dienst (0,56 fte). (2024: 0,56 fte).

Wuta heeft geen ziekteverzuimverzekering.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

	2025	2024
Jaarresultaat voor belastingen	5.328.524	7.712.274
Bij:		
Fiscaal lagere afschrijving bedrijfsruimte	0	0
Fiscaal lagere afschrijving inventaris	5.224	-1.872
Fiscale terugname afwaardering MVA	0	0
Fiscaal lagere onderhoudskosten	0	0
50% agio Vestia leningen (comm. 100% hoog opgenomen)	0	0
subtotaal:	5.224	-1.872
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.	4.789.864	7.146.462
subtotaal:	4.789.864	7.146.462
Extracomptabele correcties		
Bij: beperkt aftrekbare kosten	5.700	5.600
Bij: niet aftrekbare saneringsbijdrage	0	0
subtotaal:	5.700	5.600
Belastbaar bedrag	549.583	569.539
Te verrekenen verliezen	0	0
Belastbare winst	549.583	569.539

De vennootschapsbelasting komt hiermee uit op:	**2025**	**2024**
Directe belastingen	128.193	133.341
Correctie Vpb voorgaande jaren	0	10.960
Mutatie latentie Vpb boekjaar (Agio Vestia lening)	0	0
	128.193	**144.301**
Effectief belastingtarief	**2,4%**	**1,9%**

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

Het agio op de leningenruil Vestia is conform afspraken met de Belastingdienst verwerkt in het fiscale resultaat 2024 en 2025.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Gescheiden verantwoording DAEB – Niet DAEB

Resultatenrekening DAEB

		Daeb 2025	Daeb 2024
10.1	Huuropbrengsten	1.402.896	1.315.090
10.2	Opbrengsten servicecontracten	47.745	30.251
10.3	Lasten servicecontracten	-47.586	-25.696
10.4	Overheidsbijdragen	2.400	0
10.5	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-82.749	-77.566
10.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	-574.515	-471.096
10.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-80.727	-72.373
	Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	667.464	698.609
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	4.789.864	7.097.462
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.789.864	7.097.462
13.1	Opbrengst overige activiteiten	0	0
13.2	Kosten overige activiteiten	0	0
	Netto resultaat overige activiteiten	0	0
14.1	Overige organisatiekosten	-95.628	-88.619
14.2	Leefbaarheid	-2.757	-1.256
15.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtigen	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	16.938	11.649
15.4	Rentelasten en soortgelijke kosten	-60.040	-66.875
	Saldo financiële baten en lasten	-43.103	-55.226
	Bedrijfsresultaat voor belastingen	5.315.840	7.650.970
16.1	Belastingen	-126.911	-129.871
16.2	Resultaat uit deelnemingen	0	0
	Totaal van resultaat na belastingen	5.188.929	7.521.099

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Kasstroomoverzicht DAEB

		2025	2024
Ontvangsten			
Huren		1.403.637	1.315.902
Zelfstandige huurwoningen		*1.403.637*	*1.315.902*
Bedrijfsmatig onroerend goed		*0*	*0*
Vergoedingen		47.745	30.251
Overheidsontvangsten		2.400	0
Overige bedrijfsontvangsten		0	0
Renteontvangsten		22.166	967
Saldo ingaande kasstromen	*A*	1.475.947	1.347.120
Uitgaven			
Personeelsuitgaven		-37.287	-35.970
Lonen en salarissen		*-29.316*	*-27.693*
Sociale lasten		*-4.754*	*-5.232*
Pensioenlasten		*-3.217*	*-3.045*
Onderhoudsuitgaven		-417.487	-348.466
Overige bedrijfsuitgaven		-377.935	-329.744
Rente-uitgaven		-68.468	-75.265
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat		-2.212	-2.145
Verhuurderheffing		0	0
Leefbaarheid		-2.757	-1.256
Lasten servicekosten		-47.586	-25.696
Vennootschapsbelasting		-164.496	-151.531
Saldo uitgaande kasstromen	*B*	-1.118.228	-970.074
Kasstroom uit operationele activiteiten	***(A -/- B)***	***357.719***	***377.046***
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		-56.289	-46.072
Investeringen overig		0	0
Externe kosten bij verkoop		0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	*D*	***-56.289***	***-46.072***
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	***(C -/- D = E)***	***-56.289***	***-46.072***
Financieringsactiviteiten ingaand			
Opgenomen door WSW geborgde leningen		0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand			
Aflossingen geborgde leningen		-222.095	-220.161
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen		0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		***-224.095***	***-220.161***
Totaal kasstroom = Mutatie geldmiddelen		***79.335***	***110.813***

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Resultatenrekening Niet DAEB

		Niet-Daeb 2025	Niet-Daeb 2024
10.1	Huuropbrengsten	15.556	15.030
10.2	Opbrengsten servicecontracten	0	0
10.3	Lasten servicecontracten	0	0
10.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-918	-886
10.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	0	0
10.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-895	-827
	Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	13.744	13.316
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	0	49.000
12.3	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
13.1	Opbrengst overige activiteiten	0	0
13.2	Kosten overige activiteiten	0	0
	Netto resultaat overige activiteiten	0	0
14.1	Overige organisatiekosten	-1.060	-1.013
14.2	Leefbaarheid	0	0
15.1	Waardeveranderingen van financiële vaste activa en verplichtigen	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	12.683	61.303
16.1	Belastingen	-1.282	-14.430
16.2	Resultaat uit deelnemingen	0	0
	Totaal van resultaat na belastingen	11.401	46.873

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Kasstroomoverzicht Niet DAEB

		2025	2024
Ontvangsten			
Huren		15.556	15.030
Zelfstandige huurwoningen		*0*	*0*
Bedrijfsmatig onroerend goed		*15.556*	*15.030*
Vergoedingen		0	0
Overheidsontvangsten		0	0
Overige bedrijfsontvangsten		0	0
Renteontvangsten		0	0
Saldo ingaande kasstromen	*A*	15.556	15.030
Uitgaven			
Personeelsuitgaven		-413	-441
Lonen en salarissen		*-325*	*-339*
Sociale lasten		*-53*	*-64*
Pensioenlasten		*-36*	*-37*
Onderhoudsuitgaven		0	0
Overige bedrijfsuitgaven		-4.189	-4.042
Rente-uitgaven		0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat		0	0
Verhuurderheffing		0	0
Leefbaarheid		0	0
Lasten servicekosten		0	0
Vennootschapsbelasting		0	0
Saldo uitgaande kasstromen	*B*	-4.602	-4.483
Kasstroom uit operationele activiteiten	***(A -/- B)***	***10.954***	***10.547***
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		0	0
Investeringen overig		0	0
Externe kosten bij verkoop		0	0
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	*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		***10.954***	***10.547***

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

VI Wet Normering Topinkomens verantwoording 2025

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 2025 € 115.000 (Woningcorporaties klasse A). Voor de voorzitter van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 15% van € 115.000 = € 17.250. Voor leden van de Raad van Toezicht geldt een maximum van 10% van € 115.000 = € 11.500.

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 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	**Dhr. A.G.J.M. van der Velden**	**Dhr. F. Jonkhart**	**Dhr. F. Jonkhart**
Functiegegevens[5]	Voorzitter	Penningmeester	Werkvoorbereiding projectbureau
Aanvang6 en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)[7]	0,465	0,465	0,266
Dienstbetrekking?[8]	nee	nee	nee
Bezoldiging[9]			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 34.658	€ 34.658	€ 28.483
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
Subtotaal	*€ 34.658*	*€ 34.658*	*€ 28.483*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[10]	€ 53.469	€ 53.469	€ 30.360
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[11]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 34.658	€ 34.658	€ 28.483
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling[13]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

bedragen x € 1	Dhr. A.G.J.M. van der Velden	Dhr. F. Jonkhart	Dhr. F. Jonkhart
Functiegegevens[5]	Voorzitter	Penningmeester	Werkvoorbereiding projectbureau
Aanvang en einde functievervulling in 2025	15/11 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)[7]	0,060	0,467	0,264
Dienstbetrekking?[8]	nee	nee	nee
Bezoldiging[9]			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 4.540	€ 33.689	€ 27.000
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0	€ 0
Subtotaal	*€ 4.540*	*€ 33.689*	*€ 27.000*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[10]	€ 6.540	€ 50.903	€ 28.776
Bezoldiging	€ 4.540	€ 33.689	€ 27.000

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025			
bedragen x € 1	**Dhr. J.P. Barth**	**Mw. M.M.A. Rovers**	**Dhr. S. Knol**
Functiegegevens[2]	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging[3]	€ 1.125	€ 1.125	€ 1.125
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[4]	€ 17.250	€ 11.500	€ 11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag[5]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 1.125	€ 1.125	€ 1.125
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling[7]	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024			
bedragen x € 1	**Dhr. J.P. Barth**	**Mw. M. Rovers**	**Dhr. S. Knol**
Functiegegevens[2]	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging[3]	€ 1.238	€ 396	€ 1.238
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum[4]	€ 16.350	€ 2.740	€ 10.900

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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

Dhr. F. Stoffels
Lid (toegetreden per 01-05-2026)

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

VIII Kostenverdeelstaat

	Jaarrekening 2025	Lasten verhuur en beheer	Lasten onderhoud	Lasten service-contracten	Overige dir. exploitat. lasten	Activa / Waarde-verand.	Verkoop	Leefbaar-heid	Overige activiteiten	Financiele baten en lasten	Overige organis. kosten
Personeelslasten Wuta											
Salarissen	29.641	14.820	14.820	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale lasten	4.887	2.444	2.444	-	-	-	-	-	-	-	-
Pensioenlasten	3.239	1.619	1.619	-	-	-	-	-	-	-	-
	37.767	18.884	18.884	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestuurskosten:											
Vergoedingen Bestuur	85.137	28.379	28.379	-	-	-	-	-	-	-	28.379
Vergoedingen RvT	3.636	1.212	1.212	-	-	-	-	-	-	-	1.212
Representatiekosten bestuur	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assurantiekosten RvT+Bestuur	2.178	726	726	-	-	-	-	-	-	-	726
Cursuskosten bestuur en RvT	1.387	462	462	-	-	-	-	-	-	-	462
Overige kosten Bestuur/RvT	15.415	5.138	5.138	-	-	-	-	-	-	-	5.138
	107.752	35.917	35.917	-	-	-	-	-	-	-	35.917
Kosten inhuur admin. en techn pers:											
Inhuur V&O technisch	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inhuur V&O administratief	19.058	6.353	6.353	-	-	-	-	-	-	-	6.353
	19.058	6.353	6.353	-	-	-	-	-	-	-	6.353
Overige bedrijfslasten											
Kosten opleidingen personeel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige personeelskosten	3.096	1.548	1.548	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschr. kantoor	5.592	2.796	2.796	-	-	-	-	-	-	-	-
Afschrijving inventaris	642	-	-	-	-	-	-	-	-	-	642
Onderhoud kantoor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gas, water elektra	1.557	778	778	-	-	-	-	-	-	-	-
Schoonmaakkosten	1.103	551	551	-	-	-	-	-	-	-	-
Belasting en ass.premie	2.200	1.100	1.100	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige huisvestingskosten	749	374	374	-	-	-	-	-	-	-	-
Portikosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Telecommunicatiekosten	799	399	399	-	-	-	-	-	-	-	-
Drukwerk en kantoorartikelen	1.201	600	600	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten externe controle	36.709	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.709
Kosten aangifte vpb	11.651	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.651
Adviseur verduuzaming	22.629	-	22.629	-	-	-	-	-	-	-	-
Adviseur MJOP	52.440	-	52.440	-	-	-	-	-	-	-	-
Externe kosten onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten automatisering	25.314	12.657	12.657	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxaties marktwaarde	1.755	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.755
Salarisverwerking (BDO)	1.505	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.505
Juridische ondersteuning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige algemene kosten	430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	430
Huurdersplatform	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contributies en bijdragen:											
Contributie Aedes	2.296	-	-	-	2.296	-	-	-	-	-	-
Bijdrage RWUW	731	731	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Klachtencommissie	977	977	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige contrib. / bijdragen	1.727	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.727
	175.102	22.513	95.875	-	2.296	-	-	-	-	-	54.418
Subtotaal	**339.679**										
Andere bedrijfskosten											
Servicekosten (lasten)	47.586	-	-	47.586	-	-	-	-	-	-	-
Leefbaarheid	2.757	-	-	-	-	-	-	2.757	-	-	-
	50.343	**-**	**-**	**47.586**	**-**	**-**	**-**	**2.757**	**-**	**-**	**-**
Zakelijke lasten											
Belastingen	62.755	-	-	-	62.755	-	-	-	-	-	-
Verzekeringen	15.244	-	-	-	15.244	-	-	-	-	-	-
Verhuurderheffing	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kosten toezicht Aut. Woningcorp.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verhuurdersheffing CJIB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bijdrage saneringsheffing	1.327	-	-	-	1.327	-	-	-	-	-	-
Agio leningen	-1.901	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1.901
WSW heffing obligo	498	-	-	-	-	-	-	-	-	-	498
	77.923	-	-	-	79.326	-	-	-	-	-	-1.402
Onderhoudskosten											
Planmatig onderhoud	198.542,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatieonderhoud verhuur	119.923,45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reparatieonderhoud	80.644,49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contractonderhoud	17.937,27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overig onderhoud	438,63	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	417.487	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoed											
Overige waardeveranderingen	102.360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	102.360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultaat financiële baten en lasten											
Rente liquide middelen rentebaten	-16.938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rentelasten kredietinstellingen	60.080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rente en kosten bank	1.237	-	-	-	-	-	-	-	-	1.237	-
Rentelasten steun	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige rentelasten en kosten	126	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	44.505	-	-	-	-	-	-	-	-	1.237	-
Totaal	**1.032.298**	**83.667**	**157.028**	**47.586**	**81.622**	**-**	**-**	**2.757**	**-**	**1.237**	**95.286**

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

IX Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Qconcepts
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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 2025

Ons oordeel
Wij hebben de enkelvoudige jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX ‘s-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel
Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien 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 "frauderisico's" 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 een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

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 inbaarheid van de vorderingen, 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 inkoopprijzen 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.

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.

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 2026 tot en met 2030, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachtte 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 marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL markering, niet gecontroleerd
De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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, 30 juni 2026
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:
Sjoerd van Bakel
30 juni 2026 09:06 +02:00

S.B.J. van Bakel MSc RA