

Jaarverslag
Woningbouwvereniging Utrecht
2017



Naam van de toegelaten instelling:	Woningbouwvereniging Utrecht
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft:	Utrecht
Adres en secretariaat:	Hobbemastraat 25 3583 CW Utrecht info@wbvutrecht.nl www.wbvutrecht.nl
Website:	
Oprichtingsdatum:	15 december 1919
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten:	22 december 1919, nr 23
Nummer van inschrijving Kamer van Koophandel:	30039075
VROM-nummer:	L 1905
NRV-nummer:	2174
Fiscaal nummer:	0034.17.840

Inhoudsopgave

1. De vereniging	5
1.1 Algemene beschouwing	5
1.2 De vereniging: de leden	5
1.3 De vereniging: het bestuur	6
1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen.....	7
1.5 Goed ondernemingsbestuur	7
2. Volkshuisvestingsverslag	10
2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht.....	10
2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit	10
2.3 Leefbaarheid en woonomgeving	11
2.4 Verhuur en verkoop van woningen.....	11
2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	13
2.6 Financiële positie en continuïteit	14
2.7 Overleg met de gemeente Utrecht	18
2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen.....	18
2.9 Beleggingen.....	18
2.10 Wonen en zorg.....	18
2.11 Overig.....	19
2.12 Verklaring van het bestuur.....	20

1. De vereniging

1.1 Algemene beschouwing

We kunnen tevreden terugkijken op het afgelopen jaar. De leden van de vereniging hebben op verschillende manieren actief bijgedragen aan de ontwikkelingen van de vereniging. Onder meer met betrekking tot de renovatie die in 2018 zal worden uitgevoerd en duurzaamheidsonderwerpen is actief – via de ALV en daarbuiten – bijgedragen. Mooi om te zien dat de betrokkenheid van de leden groot is, ook bij deze onderwerpen.

Een van de belangrijkste onderwerpen die dit jaar aan de orde is gekomen, is de organisatie zelf. De Woningwet brengt veel (verantwoordings)eisen met zich mee. We hebben twee vacatures in ons bestuur, dat uit vijf leden zou moeten bestaan. Dit brengt kwetsbaarheid met zich en vergroot de werkdruk voor de resterende bestuursleden. Een aandachtspunt dat hoog op de agenda staat voor komend jaar, zowel in verband met de invulling van de vacatures als in verband met het anders inrichten van de organisatie om die zo werkbaar mogelijk te houden. In dit kader zullen in 2018 ook meer rigide oplossingen worden onderzocht, zoals het worden van een wooncoöperatie, om het voortbestaan van onze vereniging zo goed mogelijk te kunnen waarborgen behoud van (zoveel mogelijk) autonomie.

Verantwoording aan derden

De informatie die het ministerie van BZK, de AW en het WSW in 2017 over het verslagjaar 2016 van de vereniging ontving voldeed aan de daaraan gestelde eisen. De minister van Volkshuisvesting is van oordeel dat de financiële positie dusdanig is dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

Governance inspectie

Op 28 februari 2017 heeft een governance inspectie plaatsgevonden bij WBVU. Hierbij is geconstateerd dat WBVU sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet hard heeft gewerkt om aan de nieuwe eisen te voldoen. Daarbij is ook vastgesteld dat WBVU zich in een transitie bevindt en dat er nog veel gedaan moet worden. WBVU heeft naar aanleiding hiervan de routeplanner die in verband met de inwerkingtreding van de Woningwet is opgesteld geactualiseerd en is thans doende om alle actiepunten uit te voeren. Dit heeft de continue aandacht van het bestuur en de RvC.

1.2 De vereniging: de leden

Elke hoofdhuurder van een woning van de vereniging is tevens lid van Woningbouwvereniging Utrecht (WBVU). Elk lid beschikt over een stem tijdens de ALV van de vereniging.

ALV 25 april 2017

Tijdens deze ALV zijn de aangepaste statuten (er moest een aantal taalkundige-/opmaakwijzigingen worden doorgevoerd en de notaris kon de statuten niet passeren zonder nieuwe goedkeuring van de

5. Vacature

De bestuurders bekleedden in 2017 de volgende relevante functies:

- De heer Van Marum werkt als hoofd bedrijfsvoering bij de Onderzoeksraad voor Veiligheid in Den Haag.
- Mevrouw Disberg werkt als controller bij World Trade Center Amsterdam in Amsterdam.
- De heer Ringnalda werkt als advocaat bij Tomlow Advocaten in Utrecht

Elk bestuurslid ontving in 2017 voor zijn werkzaamheden een vergoeding van € 1.475,-. Wanneer een bestuurslid alleen een deel van het jaar bestuurslid was, bedroeg de vergoeding een evenredig deel hiervan.

WBVU geeft bij voorkomende werkzaamheden opdrachten aan aannemersbedrijf Van Zoelen. Bij opdrachten boven € 15.000,- worden altijd meerdere (drie) offertes opgevraagd van verschillende aannemers.

Vergaderingen

Het bestuur heeft 12 maal vergaderd in 2017. Belangrijke onderwerpen waarover is gesproken:

- Verdere invoering en gevolgen Woningwet
- Vacatures en gevolgen c.q. oplossingen
- Werk- en verantwoordingsdruk in verband met de Woningwet
- Voorbereiding extra ALV
- Onderhoudswerkzaamheden
- Diverse bewonersvragen

Daarnaast hebben bestuur en RvC een dag bijeen gezeten om uitgebreid te kunnen overleggen over de status en toekomst van de vereniging.

1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur van de vereniging. De bevoegdheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten. Daarin is onder meer aangegeven dat de Raad van Commissarissen de accountant aanwijst. Meer informatie over de Raad van Commissarissen is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen.

1.5 Goed ondernemingsbestuur

De governance-structuur bij WBVU is eenvoudiger dan bij de meeste andere woningcorporaties. Het bestuur is beleidsbepaler én uitvoerder van het beleid. Dat betekent dat de lijnen kort zijn. De vereniging heeft geen personeel in dienst.

Hoewel WBVU een kleine vereniging is, is het van groot belang dat ook de principes waarop de governance is gebaseerd (zoals transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en risicobeheersing)

bij de vereniging worden toegepast. Deze principes krijgen onder meer vorm doordat het bestuur onder toezicht staat van de ALV en de Raad van Commissarissen. De organen handelen op basis van de regels die de statuten voorschrijven. Verder geldt dat de verschillende administraties (woningcartotheek, financiële administratie en huuradministratie) digitaal zijn vastgelegd. Ook is een document opgesteld waarin de gegevens van de belangrijkste relaties van de woningbouwvereniging zijn vastgelegd. Door de verschillende administraties en contacten digitaal vast te leggen zorgt het bestuur dat de kwetsbaarheid van een kleine organisatie als WBVU wordt beperkt.

WBVU onderschrijft in het algemeen de principes en de aanbevelingen die in de Governancecode Woningcorporaties 2015 zijn opgenomen. Wel leidt de kleine omvang en de specifieke geschiedenis van de vereniging ertoe dat sommige bepalingen minder relevant zijn. Dat past ook binnen de code, die (gedeeltelijk) gebaseerd is op het principe van 'pas toe of leg uit'.

De vereniging wijkt niet af van de code. Wel zijn er evidente afwijkingen van de code, veroorzaakt door het verschil in schaalgrootte. Deze zijn niet toegelicht en komen ten goede aan de maatschappelijke taakuitoefening van de vereniging.

WBVU heeft in 2017 het Reglement financieel beleid en beheer en het Treasurystatuut herzien. Dit betrof ondergeschikte wijzigingen in verband met de Veegwet Wonen.

Risicobeheersing

WBVU is een kleine vereniging, met een beperkt aantal activiteiten. De risico's die wij onderscheiden zijn:

Aan de inkomstenkant:

- (Het niet constateren van) het niet voldoen van huurbetalingen door huurders. Deze risico's beperken wij door het voeren een gescheiden huuradministratie en financiële administratie. De noodzakelijke aansluiting tussen beide administraties borgt dat eventuele verschillen opvallen. Bovendien hebben wij een debiteurenprocedure, gericht op het in een vroeg stadium voorkomen van huurachterstanden.

Aan de uitgavenkant:

- Het betalen van onjuiste facturen/verrichten van onterechte betalingen. Bij elke factuur controleren wij of de werkzaamheden zijn verricht zoals afgesproken. De feitelijke betaling wordt gedaan door twee bestuurders;
- Het moeten inkopen van kennis en/of mankracht, vanwege de omvang van het bestuur (drie bestuursleden, in plaats van de voorgeschreven vijf) en de grotere druk en daarmee gevraagde tijdsbesteding als gevolg van de Woningwet.

Vanzelfsprekend is bij risicobeheersing ook de cultuur van belang. De afspraak is dat de bestuursleden de relevante onderwerpen met elkaar delen. In die zin hanteren we het 'vier-ogenprincipe': de bestuursleden beslissen niet individueel, maar overleggen met de overige bestuurders.

Verder let onze externe accountant op het voorkomen en voorkómen van risico's. Daarmee is de risicobeheersing ieder jaar onderwerp van gesprek.

Een ander risico dat de vereniging thans constateert, is het gebrek aan bestuursleden. Het bestuur zou moeten bestaan uit 5 bestuursleden, maar wordt thans door slechts 3 bestuursleden gevormd. De continuïteit staat hiermee onder druk. Bovendien wordt de vereniging hierdoor kwetsbaarder. Het bestuur en de RvC hebben op 12 november 2017 uitgebreid gesproken over de koers en doelen van de vereniging, de wijze waarop die gevolgd en behaald kunnen worden en eventuele maatregelen die daarvoor moeten worden genomen. Naar aanleiding hiervan zullen verschillende onderwerpen c.q. mogelijke oplossingen verder worden uitgediept, zoals het uitbesteden van werkzaamheden, fuseren, het worden van een wooncoöperatie, etc.

Opleidingen

De bestuursleden volgen in verband met hun nevenfuncties regelmatig cursussen en opleidingen die relevant zijn in verband met de vervulling van hun functies in het bestuur van WBVU. De voorzitter volgt en geeft juridische cursussen op het gebied van huurrecht (tenminste 20 PE-punten), de penningmeester volgt cursussen op het gebied van governance en toezicht (23 punten) en het bestuurslid huurzaken volgt cursussen in verband met haar functie als controller. Daarnaast wordt op andere wijze de kennis en kunde van het bestuur en raad van commissarissen op peil gehouden en is een cursus gepland op het gebied van compliance voor 5 PE-punten.

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht

De missie van WBVU luidt dat wij 'mensen met plezier willen laten wonen in de 91 monumentale woningen van de vereniging. We verhuren de woningen bij voorkeur aan mensen met lagere inkomens. We streven naar een financieel gezonde positie van de vereniging'.

Met deze missie is de verhuur van woningen aan anderen dan lage inkomens ook mogelijk, en dus ook met een huur buiten de sociale huursector, maar dit staat ten dienste van de realisatie van de missie (dat wil zeggen ten behoeve van het bereiken van een gezonde financiële positie). Het aantal woningen dat we verhuren buiten de sociale huursector (niet –DAEB) is begrensd tot 20% van het aantal woningen, 19 woningen. Dit is conform het scheidingsvoorstel dat de vereniging heeft gedaan, waar zij een positieve zienswijze op heeft ontvangen van de stakeholders en dat zij inmiddels heeft doorgevoerd.

Een gezonde financiële positie is noodzakelijk om ook op lange termijn aan het eerste deel van de missie te kunnen voldoen. Meetpunten van een gezonde financiële positie zijn:

Op korte termijn:

- De borgbaarheid door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- De beoordeling van de Autoriteit Woningcorporaties.
- De beoordeling van de accountant van de financiële positie op korte termijn als gezond.

Op middellange termijn:

- Een gezonde solvabiliteit (komende vijf jaar elk jaar 15% of meer).
- Een sluitende liquiditeitsbegroting voor de komende 3 jaar, rekening houdend met het beschikbaar gestelde faciliteringsvolume van het WSW.
- De beoordeling van de accountant van de financiële positie op middellange termijn als gezond.

De financiële positie voldoet aan deze meetpunten.

De missie bevat niets over de vorm waarin de missie wordt gerealiseerd. WBVU is één van de kleinste woningbouwverenigingen in Nederland. De activiteiten vinden nagenoeg allemaal in eigen beheer plaats. De zelfstandigheid en het in eigen beheer uitvoeren van activiteiten zijn echter geen doel op zich. Wanneer de missie beter kan worden bereikt op een andere wijze, is dat prima. Gelet op de onderbezetting van het bestuur, is dat laatste niet meer een slechts hypothetische situatie maar een reële optie.

2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Onderhoud en verbetering

In 2017 is € 31.078,- uitgegeven aan onderhoud- en verbeterwerkzaamheden en € 54.927,- aan investeringen voor de sociale sector. Voor de vrije sector betrof dit € 3.522,- aan onderhoud en € 0 aan investeringen. Dit omvat terugkerende posten zoals de onderhoudscontracten voor de cv's, de

gemeenschappelijke tuindelen, alsook de vervanging van keukenblokken en badkamerrenovaties bij mutaties.

Het bestuur zoekt bij de uitvoering van de woningverbetering en het onderhoud aan de woningen naar de meest duurzame oplossing. Dit gebeurt wanneer het de buitenkant van de woningen betreft en indien relevant in overleg met de afdeling monumenten van de gemeente Utrecht, omdat de woningen een gemeentelijk monument zijn, en er daardoor grenzen aan de toe te passen materialen worden gesteld.

In 2018 staat een renovatie op het programma van zowel de DAEB- als de niet-DAEB woningen. Aan de achtergevel van de woningen worden kozijnen, deuren en beglazing vervangen. Ook worden daarbij enkele onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De nieuwe kozijnen en beglazing hebben een hogere isolerende waarde dan de huidige. Er is inmiddels een renovatievoorstel gedaan, waar vrijwel alle huurders mee hebben ingestemd. Alle huurders hebben medewerking toegezegd.

2.3 Leefbaarheid en woonomgeving

Sinds 1993 heeft de vereniging het parkje aan de Hobbemastraat 'geadopteerd'.

Om de leefbaarheid van de woningen te bevorderen wordt het binnenterrein van de twee bouwblokken waarover de vereniging beschikt regelmatig schoongemaakt. De beiden poorten die toegang bieden zijn afsluitbaar om te voorkomen dat onbevoegden het binnenterrein kunnen betreden.

Het bestuur heeft het tuinonderhoud ondergebracht bij een externe partij. In het contract zijn opgenomen het onderhoud van het Hobbemaparkje en de gemeenschappelijke achterpaden en een functionele bijdrage aan de jaarlijkse snoeidagen.

2.4 Verhuur en verkoop van woningen

Woonruimteverdeling

WBVU verhuurt haar woningen in twee huursegmenten: het sociale huursegment (woningen die worden verhuurd met een huur onder de zogenaamde liberalisatiegrens: vanaf 1 juli 2015 € 710,68 per maand) en het marktsegment (woningen die worden verhuurd met een huur op of boven de liberalisatiegrens en die over meer dan een bepaald aantal punten beschikken volgens het door de rijksoverheid opgestelde woningwaarderingssysteem). Dit is conform de administratieve scheiding die WBVU heeft doorgevoerd tussen haar DAEB en niet-DAEB delen. Het bestuur constateert dat in beide huursegmenten de belangstelling om te huren blijft. Dat is verklaarbaar vanwege de aantrekkelijke buurt waarin de woningen gelegen zijn, de grootte van de woningen zelf, het feit dat de meeste woningen (ook de bovenwoningen) over een eigen tuin en schuur beschikken, de architectuur van de woningen en de gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

De woningen van de vereniging wijst de vereniging zelf toe. Ten behoeve daarvan hanteert het bestuur een wachtlijst van mensen die hebben aangegeven een woning te willen huren: de vraag naar de woningen van de vereniging is veel groter dan het aanbod ervan. Omdat jaarlijks in de regel slechts een enkele woning vrij komt, is de wachttijd om voor een woning in aanmerking te komen lang.

Wanneer een woning vrij komt nodigen wij de langst wachtenden, die in aanmerking komen voor een dergelijke woning, uit om de vrijgekomen woning te bezichtigen. De woning wijzen wij toe aan de langst wachtende die ook daadwerkelijk aangeeft de woning te willen huren en voldoet aan de eisen die wij en de overheid stellen aan het huren van een woning. In de sociale sector betekent dit dat het inkomen niet hoger mag zijn dan € 36.165,- (bij een meerpersoonshuishouden) en een huisvestingsvergunning dient te worden afgegeven door de gemeente Utrecht. Op deze wijze, en door het huisvesten van een statushoudersgezin, dragen wij bij aan het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, zoals bedoeld in artikel 47 lid 1 sub a van de Woningwet.

Bij een woning in de vrije sector hanteren wij als regel dat het netto-maandinkomen tenminste 2,5 x de huur van de woning dient te bedragen.

Regels bij klussen in de woning

De vereniging beschikt over een beleid met betrekking tot het klussen in de eigen huurwoning. Uitgangspunt daarbij is dat het bestuur er graag aan wil meewerken dat huurders zoveel mogelijk hun woning naar eigen inzicht en smaak in kunnen richten en veranderen. Het vergroot het woongenot en de aantrekkelijkheid van het huren. Wel geldt er een aantal regels waarmee huurders rekening moeten houden. Die regels hebben betrekking op onder meer veiligheid, verhuurbaarheid en het voorkómen van overlast. Aanpassingen aan de buitenkant van de woning zijn niet toegestaan in verband met de monumentenstatus van de woningen.

Huurprijsbeleid

Voor 2017 is de huurverhoging voor alle woningen vastgesteld op 1,3%. Het bestuur heeft aangekondigd in 2018 een nieuw huur(prijs)beleid vast te stellen. Door bijvoorbeeld de eisen in verband met passend toewijzen en de huursombenadering, voldeed het oude niet meer.

Huurprijsbeleid bij nieuwe verhuur

WBVU verhuurt woningen in de sociale huursector en (maximaal 20% van het totaal aantal woningen) ook in de vrije sector. Bij nieuwe verhuur van woningen verhuren we woningen in de sociale sector bij voorkeur voor 100% van de maximaal redelijke huurprijs, tot maximaal de hoogte van de liberalisatiegrens die op grond van het woningwaarderingssysteem geldt. Woningen in de vrije sector verhuren we voor 110% (en bij bestaande huurovereenkomsten is de huurprijs door indexverhoging op 130%) van de maximaal redelijke huurprijs, of een lagere marktprijs. De vereniging kiest voor een dergelijk huurprijsbeleid en verhuur in de vrije sector om een gezonde financiële positie te waarborgen

en op basis daarvan invulling te kunnen geven aan de statutaire doelstelling om werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Verhuur van woningen

In 2017 zijn er vier sociale huurwoningen verhuurd en één vrije sector woning. Van de sociale huurwoningen is er één woning in de laagste inkomensgroep verhuurd, één in de middelste inkomensgroep en zijn er twee in de hoogste inkomensgroep verhuurd. Hierbij is rekening gehouden met de ruimte die de huursombenadering bood en is passend toegewezen.

Verkoop van woningen

Het beleid van de woningbouwvereniging is er niet op gericht om woningen te verkopen. Dit vanwege het belang van het behoud van de bouwkundige eenheid en het monumentale karakter van de woningen, die bij verkoop moeilijker zijn te handhaven. In het verslagjaar is niet overwogen woningen te bouwen, te slopen of te verkopen.

2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

WBVU is een kleine vereniging, waardoor nagenoeg alle huurders één of meerdere bestuursleden persoonlijk kent. Het bestuur gezamenlijk kende alle huurders, alhoewel dat minder wordt door gebrek aan 'bewoners-bestuursleden'. Dit directe contact ervaart het bestuur als een meerwaarde voor de vereniging.

Alle leden van de vereniging zijn huurder van de vereniging. Er is geen aparte huurdersorganisatie actief. Het bestuur en de Raad van Commissarissen bestaan beiden uit een combinatie van bewoners en niet-bewoners. In 2017 hebben er twee Algemene Ledenvergaderingen plaatsgevonden.

In 2017 is er een initiatiefgroep van bewoners/huurders actief geworden, die zich vooral heeft gericht op duurzame/energetische woningverbeteringen. Het bestuur ervaart dit als een waardevolle aanvulling. De betrokkenheid van de leden bij de vereniging wordt daarmee verder vergroot.

Contacten en vragen van bewoners

In het afgelopen jaar is er tussen bestuur en individuele bewoners zowel mondeling als schriftelijk contact geweest. De onderwerpen en vragen waren van diverse aard.

Klachtencommissie

De woningbouwvereniging beschikt over een klachtencommissie. De klachtencommissie bestaat uit drie leden: één lid op voordracht van de Raad van Commissarissen, één lid op voordracht van het bestuur en een onafhankelijke voorzitter. De klachtencommissie beschikt over een reglement. Het reglement geeft onder meer de wijze van samenstelling en de wijze van functioneren aan.

De samenstelling van de klachtencommissie was in het verslagjaar als volgt:

- Voorzitter: mevrouw I. Maes (financieel inspecteur bij de Inspectie van het Onderwijs).
- Lid (voorgedragen door de Raad van Commissarissen): de heer W. Feijten (ex-bewoner WBVU).
- Lid (voorgedragen door het bestuur): mevrouw mr. J. Tamminga (werkzaam als juridisch adviseur bij CMS Derks Star Busmann in Utrecht).

In 2017 ontving de klachtencommissie geen klachten.

Huurcommissie

De huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten. In 2017 zijn er geen klachten bij de huurcommissie over WBVU ingediend.

2.6 Financiële positie en continuïteit

Bij de introductie van een nieuwe Woningwet is bepaald dat de WBVU een onderscheid moet aanbrengen tussen DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang, sociale sector) en niet-DAEB (vrije sector). Voor beide onderdelen wordt vanaf 2017 een aparte jaarrekening opgesteld. Behalve een scheiding zijn er als gevolg van de wet ook inhoudelijk wijzigingen in de verslaglegging ontstaan. De WBVU moet vanaf 2016 haar bezit tegen marktwaarde waarderen. Dit betekent dat jaarlijks wordt bepaald wat de waarde van het bezit is. Voorheen waardeerde de WBVU het bezit tegen de historische aanschafwaarde. De administratieve scheiding betekent eveneens dat vanuit DAEB een interne verrekening van de leningen zal plaats vinden. Hierbij moet een opslag worden gehanteerd om een marktconforme rente voor niet-DAEB te laten gelden.

Overzicht leningen Woningbouwvereniging Utrecht

Onderstaand schema geeft een overzicht van de leningen van WBVU.

Overzicht leningen Woningbouwvereniging Utrecht (per 31-12)

Geldverstrekker	Aangegaan in	Oorspronkelijke hoofdsom	Schuldrestant per 31.12.17	Rente-percentage	Laatste aflossing
1. NWB	2001	1.588.231	470.308	5,66%	01.09.2021
2. Nationaal Restauratiefonds	2006	172.000	112.680	1,5%	31.12.2035
3. BNG	2007	675.000	415.690	4,85%	31.12.2027
4. Nationaal Restauratiefonds	2007	374.000	258.039	1,5%	31.12.2037
5. NWB	2015	750.000	150.000	0,27%	01-04-2025

In 2015 is een lening aangegaan om de erfpacht af te kopen. Het betreft een lening met een variabele hoofdsom en rente. De rente wordt twee keer per jaar vastgesteld aan de hand van de 6-maands Euribor met een opslag van 0,5%. De gemiddelde rentevoet van de aangegane leningen (inclusief lening Nationaal Restauratiefonds) bedroeg eind 2017 3,24% (2016: 3,54%). In 2017 betaalden we in totaal € 551.235 aan aflossing (2016: € 143.766). Van de aflossing betrof € 400.000 een tussentijdse

éénmalige aflossing op een lening met variabele hoofdsom. De rentebaten bedroegen € 318. Alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Conform de Woningwet berusten de leningen bij het DAEB-deel (diensten van algemeen belang / sociale sector) van de organisatie. Vanuit DAEB wordt boekhoudkundig een lening verstrekt aan Niet-DAEB (vrije sector) met een marktopslag van 1,5%.

Resultaat

Het in 2017 behaalde resultaat van de woningbouwvereniging bedroeg € € 1.443.483,- (2016: €1.086.847). Het bestuur stelt voor het resultaat toe te voegen aan de Algemene Bedrijfsreserve. De Woningwet veroorzaakt een stijging van de algemene kosten. Dit betreft met name advies- en toezichtskosten. Voorbeelden zijn de kosten voor de marktwaardebepaling, notariskosten en adviezen over de Woningwet. In sommige gevallen betreft het eenmalige overgangskosten maar het bestuur verwacht dat op termijn de algemene kosten structureel hoger zullen liggen als gevolg van de Woningwet. Ter illustratie kan worden gemeld de Woningwet het bestuur verplicht om opleidingen te gaan volgen, externe visitatie uit te voeren en jaarlijks een marktwaardering van het bezit uit te voeren.

Ratio's

Vanaf 2016 zal de WBVU rapporteren aan de hand van de nieuwe ratio's die hiervoor als gevolg van de woningwet zijn vastgesteld. De volgende ratio's zijn voorgeschreven:

ICR = Interest coverage ratio. Betreft het bedrijfsresultaat / rentelasten.

LTV BW = Loan-to-value Bedrijfswaarde. Betreft de leningen / bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is bepaald ten behoeve van de jaarrekening.

LTV MW = Loan-to-value Marktwaarde. Betreft de leningen / marktwaarde conform de bepaling van de marktwaarde gebaseerde op het waarderingshandboek van de Autoriteit Woningcorporaties.

Solv. BW = Solvabiliteit Bedrijfswaarde. Betreft de bedrijfswaarde minus de leningen gedeeld door bedrijfswaarde.

Solv. MW = Solvabiliteit Marktwaarde. Betreft de marktwaarde minus de leningen gedeeld door marktwaarde.

	Norm	2016	2017
ICR	>1,4	5,7	8,5
LTV-BW	<75%	30%	22%
LTV-MW	-	13%	8%
Solv. BW	>20%	70%	78%
Solv. MW	-	87%	92%

Er is bij WBVU geen sprake van langdurig overtollige middelen, hetgeen overeenkomt met het oordeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, dat aangeeft dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van WBVU.

Marktwaarde/bedrijfswaarde

In het voorjaar van 2018 is een marktwaardebepaling uitgevoerd door Colliers Vastgoedadviseurs. Colliers beschikt over gecertificeerde taxateurs een gecertificeerd model.

	DAEB		Niet-DAEB	
	2016	2017	2016	2017
Marktwaarde	€ 11,6 mln.	€ 13,0 mln.	€ 3,6 mln.	€ 4,1 mln.
Bedrijfswaarde	€ 4,4 mln.	€ 4,4 mln.	€ 2,1 mln.	€ 2,1 mln.

Realiseerbaarheid herwaarderingsreserve

De waardering van het bezit tegen marktwaarde betekent dat er boekhoudkundig een zogenaamde herwaarderingsreserve ontstaat. De herwaarderingsreserve vormt onderdeel van het eigen vermogen. In de jaarrekening is een toelichting opgenomen op de uitgangspunten en aannames die zijn gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde. Zoals uit de toelichting in paragrafen 2.1 en 2.4 blijkt streeft de WBVU na om de huidige monumentale woningen in stand te houden. Afstoten of nieuwbouw is voor de vereniging niet aan de orde. Ook de vorm (toegelaten instelling) is voor de vereniging niet relevant. De vorm is alleen relevant voor het realiseren van de doelen. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt verondersteld dat de vereniging woningen afstoot en daarmee winsten realiseert. Dergelijke opbrengsten vinden hun weg naar de herwaarderingsreserve. Deze herwaarderingsreserve is echter alleen realiseerbaar door woningen te verkopen. De vereniging heeft geen voornemens tot verkoop.

Huren

De inkomsten van de vereniging bestaan uit ontvangen huren. In dat licht constateert het bestuur met tevredenheid dat de verhuurbaarheid van de woningen goed blijft. Er is alleen sprake van leegstand bij mutatie.

De totale huuropbrengst nam in 2017 met 0,1% toe. Dit betreft niet alleen de jaarlijkse huurverhoging van 1,3% maar ook huuraanpassingen bij nieuwe verhuur.

De huurachterstand als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2017 0,79% (2016: 0,51%). Het bestuur volgt een actief beleid bij het ontstaan van huurachterstanden. Dit vanuit de ervaring dat juist wanneer huurachterstanden toenemen het voor huurders steeds moeilijker wordt om aan hun betalingsverplichting te voldoen. Bij kleinere huurachterstanden is het juist eenvoudiger om haalbare afspraken te maken met de huurder om de ontstane achterstand in te lopen.

De huurderiving als gevolg van oninbaarheid als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2017 0% (2016: 0%).

De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedroeg eind 2017 € 657,53 (excl. leveringen/diensten en incassokorting) (2016: € 647,17). Dat is 92,52% van de zogeheten liberalisatiegrens (2017: € 710,68). Voor de DAEB woningen was het gemiddelde € 605,90 (85,26% van de liberalisatiegrens) (2016: € 595,13 resp. 83,74%). Voor de NIET-DAEB woningen was de gemiddelde huurprijs € 853,20 (2016: € 844,36). De liberalisatiegrens is een begrip uit het woningwaarderingssysteem, dat de rijksoverheid heeft vastgesteld. Het woningwaarderingssysteem geeft aan welke huurprijs de verhuurder op basis van het aantal punten dat een woning heeft maximaal in rekening mag brengen. De stijging van de gemiddelde huur wordt voor een klein deel bepaald door de stijging van de huur. Het merendeel van de stijging wordt veroorzaakt doordat van vrijkomende woningen een nieuwe huur wordt vastgesteld. We verhuurden op 31 december 2017 19 woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens. In 2016 waren dat er op die datum eveneens 19.

In 2017 zijn in totaal 5 woningen vrijgekomen (4 DAEB en 1 NIET-DAEB) en 5 woningen gedurende 2017 opnieuw verhuurd. Gemiddeld staan woningen 6 weken leeg voordat ze opnieuw worden verhuurd. Deze periode gebruiken we om onderhoudswerkzaamheden in de woning te verrichten en een nieuwe huurder te vinden. In 2017 is vanaf augustus 1 woning niet verhuurd in verband met de verwachte start van de renovatie. Het hanteren van de gestelde wettelijke inkomensgrens voor de sociale huurwoningen bemoeilijkt de verhuur enigszins. Hierbij is het voornamelijk lastig om op voorhand het juiste verzamelinkomen te ontvangen..

Financiële continuïteit

Het bestuur is van mening dat gezien het bovenstaande de financiële continuïteit van de vereniging gewaarborgd is.

Meerjarenprognose

De meerjarenprognose laat zien dat er sprake is van een stabiele financiële ontwikkeling. Er zijn wel ontwikkelingen die aandacht vragen. Dit betreft dan vooral de ontwikkeling van de verhuurdersheffing en de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Van de verhuurdersheffing is onduidelijk wanneer die wordt afgebouwd. De WOZ-waarde van de woningen is sterk toegenomen (17,5% DAEB en 16,3% niet-DAEB). Dat veroorzaakt dit jaar een boekhoudkundige winst en daarmee ook vennootschapsbelasting. Voor de komende jaren zal over een stijging van maximaal € 1,14 miljoen vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Dit zou maximaal € 275.000,- aan vennootschapsbelasting betekenen.

2.7 Overleg met de gemeente Utrecht, prestatieafspraken

WBVU heeft de gemeente Utrecht schriftelijk, conform de nieuwe woningwet, een bod gedaan van haar bijdrage aan de volkshuisvestelijk opgave in gemeente Utrecht.

Voor 2017 heeft WBVU prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Utrecht. Daarin is opgenomen dat WBVU zoveel mogelijk een gematigd huurbeleid voert, dat zij zich bij renovatie inspant om de energieprestatie van de woningen te verbeteren en dat de mogelijkheden worden onderzocht (in verband met de hoge kosten, die nu ongeveer gelijk zijn aan de jaarhuur van een van onze woningen) om aan te sluiten bij het woonruimteverdeelsysteem van Woningnet. In verband met dit laatste punt zou de wethouder onderzoeken of er mogelijkheden bestaan om daarbij aan te sluiten, tegen lagere kosten.

WBVU heeft deze prestatieafspraken gevolgd.

2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen

De WBVU heeft geen verbindingen met andere rechtspersonen. Er is collegiaal overleg met woningstichting B.A.N.S en vereniging Elck wat Wils.

2.9 Beleggingen

WBVU heeft geen aandelen of andere waardepapieren in bezit. Middelen die tijdelijk overtollig zijn worden gestort op een bedrijfsspaarrekening of worden afgelost op onze variabele hoofdsomlening. Over deze middelen kan direct worden beschikt. De vereniging beschikt over een Reglement financieel beleid en beheer en over een treasurystatuut. Deze documenten geven aan hoe het bestuur omgaat met de financiering van de activiteiten van de vereniging en het beleggen van beschikbare middelen. De Raad van Commissarissen heeft een en ander goedgekeurd. Kern van het beleid is een defensief beleid, dat is gericht is op:

1. Een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt om voldoende financiële middelen voor de activiteiten op korte en lange termijn te garanderen.
2. Het beheersen van de rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financieringen liquide middelen.
3. Structurele overschotten op verantwoorde wijze te beheren.

Het bestuur heeft in 2017 overeenkomstig het Reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut gehandeld.

2.10 Wonen en zorg

WBVU richt zich niet in het bijzonder op personen die graag zorg bij hun woning krijgen aangeboden. Wel geldt dat bij een derde van de woningen van de vereniging de woning zelf én alle vertrekken in die woning toegankelijk zijn zonder traplopen. Verzoeken om aanpassingen in de woning vanwege een handicap (bijvoorbeeld aangepaste toiletpot, traplift) of anderszins zijn in overleg met het bestuur mogelijk.

2.11 Overig

Codes en regelingen

WBVU beschikt over een integriteitscode. De code geeft aan dat bestuurders en commissarissen van WBVU zich integer dienen te gedragen, en geeft hier een aantal concrete handvatten voor. In 2017 is overeenkomstig de code gehandeld.

WBVU beschikt over een procuratieregeling. De regeling geeft aan wie bevoegd is WBVU te vertegenwoordigen en tot welke bedragen financiële verplichtingen kunnen worden aangegaan. In 2017 is overeenkomstig de regeling gehandeld.

WBVU beschikt over een verhuiskostenreglement. Op basis van het reglement kunnen bewoners die naar het oordeel van het bestuur vanwege renovatie van hun woning gedwongen zijn hun woning te verlaten, een beroep doen op een verhuiskostenvergoeding. Het reglement geeft de hoogte van de vergoeding aan. In 2017 is geen gebruik gemaakt van het verhuiskostenreglement.

Een sloopreglement is niet opgesteld, omdat WBVU geen woningen zal slopen en dat bovendien in strijd zou zijn met haar missie en beleid.

Sponsoractiviteiten

WBVU heeft in 2017 geen activiteiten van derden gesponsord.

Relatie met accountant

Gedurende het jaar is er incidenteel contact tussen de penningmeester en de accountant dan wel een externe adviseur over financiële kwesties. Dit jaar wat frequenter door de verschillende wijzigingen die de rijksoverheid heeft doorgevoerd.

De accountant woont de vergadering van RvC bij ter bespreking van de accountsverklaring en bevindingen van het (financiële) jaarverslag 2017.

Jaarrekening 2015

Het bestuur heeft vastgesteld dat de jaarstukken over 2015 te laat zijn gedeponerd, als gevolg waarvan de vereniging (in 2018) een strafbeschikking van € 325,- is opgelegd.

Aansprakelijkheidsverzekering

Er is voor het bestuur en de Raad van Commissarissen een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Illegale bewoning

Het bestuur heeft in 2017 geen illegale bewoning geconstateerd of meldingen van (het vermoeden van) illegale bewoning ontvangen. Wanneer het bestuur mocht vermoeden dat er zich (mogelijk)

illegale bewoning voordoet, dan spreekt het bestuur de betreffende huurder hierop aan. De huurovereenkomst bepaalt verder dat onderverhuur door de huurder alleen is toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Visitatie

Veel woningcorporaties in Nederland hebben zich in de afgelopen periode laten visiteren door een onafhankelijke commissie. In 2011 hebben het bestuur en de Raad van Commissarissen geconcludeerd dat het houden van een visitatie bij WBVU alleen al vanwege de hoge kosten (circa € 4.000 naast een jaarlijkse bijdrage) niet zinvol is.

De nieuwe woningwet stelt visitatie verplicht. In 2017 is daarom opdracht gegeven voor visitatie. Deze procedure loopt.

2.12 Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht verklaart dat zij in het jaar 2017 haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft besteed.

De heer F.J. Ringnalda, voorzitter

De heer B. van Marum, penningmeester

Mevrouw E. Disberg, lid

April 2017

WONINGBOUWVERENIGING UTRECHT

JAARREKENING

VERSLAGJAAR 2017

	registeraccountants
Paraaf 	GEWAARMERKT VOOR IDENTIFICATIE-DOELEINDEN
Datum	29-6-2018

BALANS PER 31 DECEMBER 2017
(voor bestemming resultaat)

ACTIVA		31-12-2017	31-12-2016
VASTE ACTIVA		€	€
MATERIELE VASTE ACTIVA			
Onroerende zaken in exploitatie	ref. 1	16.965.000	15.265.000
Inventaris	ref. 2	<u>13.620</u>	<u>0</u>
		16.978.620	15.265.000
FINANCIELE VASTE ACTIVA			
Latente belastingvordering	ref. 3	<u>8.126</u>	<u>255.422</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		16.986.746	15.520.422
VLOTTENDE ACTIVA			
Huurdebiteuren	ref. 4	5.535	3.549
Vennootschapsbelasting	ref. 5	0	8.000
Overlopende activa	ref. 6	5.310	5.813
Liquide middelen	ref. 7	<u>92.065</u>	<u>289.364</u>
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		102.910	306.726
TOTAAL ACTIVA		<u><u>17.089.656</u></u>	<u><u>15.827.147</u></u>



PASSIVA		31-12-2017	31-12-2016
EIGEN VERMOGEN		€	€
Statutaire reserve	ref. 8	1.316	1.316
Algemene bedrijfsreserve	ref. 9	2.270.382	2.009.987
Onverdeeld resultaat		1.443.483	1.086.847
Herwaarderingsreserve	ref. 10	<u>11.531.882</u>	<u>10.705.430</u>
		15.247.063	13.803.580
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	ref. 11	1.406.488	1.957.952
Waarborgsommen		<u>1.349</u>	<u>1.349</u>
		1.407.837	1.959.301
KORTLOPENDE SCHULDEN	ref. 12		
Schulden aan leveranciers		6.039	23.130
Vennootschapsbelasting		379.190	0
Overlopende passiva		<u>49.528</u>	<u>41.136</u>
		434.757	64.266
TOTAAL PASSIVA		<u><u>17.089.656</u></u>	<u><u>15.827.147</u></u>



WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2017

		2017	2016
		€	€
Huuropbrengsten	ref. 13	700.165	699.624
Vergoedingen	ref. 14	2.898	2.907
Overige baten	ref. 15	100	325
<i>Totaal baten</i>		<u>703.163</u>	<u>702.856</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten	ref. 16	37.092	87.190
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	ref. 17	17.964	26.527
<i>Totaal lasten</i>		<u>55.056</u>	<u>113.717</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>648.107</u>	<u>589.139</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.655.808	826.452
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>1.655.808</u>	<u>826.452</u>
Overige organisatiekosten	ref. 18	-176.114	-168.517
Leefbaarheid		-3.066	-7.769
Organisatiekosten en leefbaarheid		<u>-179.180</u>	<u>-176.286</u>
Rentebaten	ref. 19	318	785
Rentelasten	ref. 20	-55.084	-71.822
Saldo financiële baten en lasten		<u>-54.766</u>	<u>-71.037</u>
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		<u>2.069.969</u>	<u>1.168.268</u>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	ref. 21	-626.486	-81.421
RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u><u>1.443.483</u></u>	<u><u>1.086.847</u></u>



C. Riethorst RA

KASSTROOMOVERZICHT 2017

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
<i>Ontvangsten</i>		
Huaronvangsten	699.769	699.544
Onvangst vergoedingen	2.898	2.907
Overige bedrijfsontvangsten	892	4.807
Ontvangen voorschot vennootschapsbelasting	8.000	8.000
Totaal ontvangsten	<u>711.559</u>	<u>715.258</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	37.975	67.454
Overige bedrijfsuitgaven	135.784	129.532
Rentebetalingen	60.331	69.993
Verhuurdersheffing	72.376	66.558
Betaalde voorschot vennootschapsbelasting	0	8.000
Totaal uitgaven	<u>306.466</u>	<u>341.537</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>405.093</u>	<u>373.721</u>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	50.928	93.547
Uitgaven overige investeringen	0	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	<u>-50.928</u>	<u>-93.547</u>
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing WSW geborgde leningen	-551.464	-143.767
Kasstroom uit financierings activiteiten	<u>-551.464</u>	<u>-143.767</u>
Netto kasstroom boekjaar	<u>-197.299</u>	<u>136.407</u>
Liquide middelen 1 januari	289.364	152.956
Liquide middelen 31 december	92.065	289.364
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	<u>-197.299</u>	<u>136.407</u>



C. Riehorst P.A.

TOELICHTING WAARDERINGSGRONDSLAGEN

1. Algemeen

Woningbouwvereniging Utrecht is een woningcorporatie statutair gevestigd te Utrecht, Hobbemastraat 25. Woningbouwvereniging Utrecht is een vereniging met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zijn heeft specifieke toelating in de regio Utrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. De exploitatie van onroerend goed van een specifiek complex monumentale woningen is de belangrijkste activiteit.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wbv Utrecht zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar,

De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. De jaarrekening is opgesteld volgens een bestendige gedragslijn.

2. Grondslagen voor de waardering van de balans

Onroerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

WBVU hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor haar woningen, omdat de huursom van de niet-DAEB tak meer bedraagt dan 5% van de totale huursom. De waardering is uitgevoerd door Colliers International.

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.



Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2017, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of – vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woongelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteer met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	4,80%	3,50%	2,30%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	827	827	827	827
Beheerkosten per vhe	499	499	499	499
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per	1.101	1.101	1.101	1.101
Verhuurdersheffing per vhe	1.085	1.085	1.085	1.085
Huurstijging boven inflatie	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurderving				
Mutatiekans bij doorexploteer	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%
Disconteringsvoet	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.



Toelichting vrijheidsgraden

De toepassing van de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' actualisatie peildatum 31 december 2017 (bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) vereist een toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden. In onderstaand is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het waarderingshandboek.

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basis versie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde markthuur.
Markthuurstijging	conform de basisversie.
Exit yield	Niet afgeweken van de basis versie.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft als de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis het 7-jarig gemiddelde (meetmoment 31 december 2016) per complex. Hiervoor is gekozen omdat opdrachtgever het 5-jaars gemiddelde niet beschikbaar had ten tijde van het uitvoeren van de taxatie. De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 100% van de mutatiegraad bij doorexpluiten omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basisversie. Bij niet-aangebroken complexen is de opslag van 2% in het eerste jaar conform de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	De portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht, daarom is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepaling is de geschatte meerwaardeafdracht welke is ingerekend bij de verkoop van individuele woningen (uitponden). Conform de Handboekmethodiek worden de woningen fractioneel uitgepond, vanwege de erfpachtbestemming is het aantal te verkopen woningen cumulatief gemaximeerd op 19 woningen.
Exploitatiescenario	Met betrekking tot de onzelfstandige eenheden (in een gemixt complex) is er voor gekozen om uitsluitende het exploitatiescenario door te rekenen aangezien uitponden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

 GROF registeraccountants	
Paraf:	 GEAARMERKT VOOR IDENTIFICATIE-DOELEINDEN
Datum:	29-6-2018

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Latente belastingvordering

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De banksaldi zijn direct opeisbaar.

Overige schulden en overlopende passiva

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

3. Grondslagen voor de waardering van het resultaat

Algemeen

Als baten worden die bedragen verantwoord die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren.

De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans zijn toegepast.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële waarde vaste activa worden gebaseerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Kosten onderhoud

Hieronder worden de kosten ten behoeve van het cv onderhoud, schilderwerk, klachten- en mutatieonderhoud, alsmede de kosten van groenvoorziening/leefbaarheid.

De lasten onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, belastingen, verzekeringen, levering goederen en diensten, et cetera.

De lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.



Rentebaten en rentelasten

De rentebaten- en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Wbv Utrecht integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatname.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscale compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode wordt uitgegaan van de netto-kasstroom die invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.



TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

MATERIELE VASTE ACTIVA	2017	2016
1 <u>Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie</u>	€	€
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 01-01	15.265.000	14.345.000
Investerings/Initiele verkrijgingen	44.192	93.548
Winsten of verliezen agv aanpassingen naar marktwaarde	1.655.808	826.452
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12	<u>16.965.000</u>	<u>15.265.000</u>
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31-12	<u>6.370.000</u>	<u>6.515.000</u>

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 13.187.690.
De totale WOZ-waarde van de panden bedraagt ultimo boekjaar € 23.268.000.

Toelichting

Conform RJ 645 zijn de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde.
De marktwaarde is bepaald door een externe partij te weten: Colliers International.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De vereniging heeft 91 woningen in bezit.
Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.
Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Bedrijfswaarde

Voor de bepaling van de kasstroom genererende eenheden is uitgegaan van de complexindeling waarbij er sprake is van één complex van 91 gelijksoortige eenheden.
Op basis hiervan bedraagt de bedrijfswaarde € 6,4 miljoen, exclusief de rentabiliteitswaardecorrectie.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

Disconteringvoet:	5,00%
Kostenstijging:	2,50%
Huurstijging	2%

2 Verloopoverzicht onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening en inventaris

	Overig onroerende zaken		
	Inventaris	Totaal	
Boekwaarde 01-01	0	0	0
Investerings/correcties	0	15.120	15.120
Afschrijvingen	0	-1.500	-1.500
Boekwaarde 31-12	<u>0</u>	<u>13.620</u>	<u>13.620</u>



C. Riethorst RA

3 FINANCIELE VASTE ACTIVA	31-12-2017	31-12-2016
Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:	€	€
Saldo begin boekjaar	255.422	336.843
Verliescompensatie 2013	-160.386	-81.407
Verliescompensatie 2014	-87.207	0
terugname resp. vrijval	297	-14
Saldo einde boekjaar	<u>8.126</u>	<u>255.422</u>

Van de latente belastingvordering is € 1.240 binnen één jaar verrekenbaar.
De looptijd bedraagt per saldo 20 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	5.535	3.549
af: voorziening oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>5.535</u>	<u>3.549</u>

Op de huurdebiteuren is geen voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht (v.j. € 0,-).
Ultimo 2017 bedraagt de huurachterstand 0,79% (v.j. 0,51%) van de te ontvangen netto-huur.

5 Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting 2016	0	8.000
Totaal	<u>0</u>	<u>8.000</u>

6 Overlopende activa

Waarborg	5.000	0
Vooruitbetaalde kosten	0	5.028
Rente bank en kapitaalrekening	310	785
Totaal	<u>5.310</u>	<u>12.967</u>

7 Liquide middelen

Rabobank	<u>92.065</u>	<u>289.364</u>
----------	---------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.



PASSIVA	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
EIGEN VERMOGEN		
8 Statutaire reserves	<u>1.316</u>	<u>1.316</u>
9 Overige reserves	2017	2016
Saldo begin boekjaar	2.009.987	1.595.771
Resultaat voorgaand boekjaar	260.395	414.216
Saldo einde boekjaar	<u>2.270.382</u>	<u>2.009.987</u>
10 Herwaarderingsreserve		
Saldo begin boekjaar	10.705.430	8.899.060
Mutatie herwaarderingsreserve	826.452	1.806.370
Saldo einde boekjaar	<u>11.531.882</u>	<u>10.705.430</u>

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve per 1 januari 2015 is uitgegaan van de verkrijgings-of vervaardigingsprijs van het onroerend goed verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

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.

11 LANGLOPENDE SCHULDEN

Het verloop van de leningen is als volgt:

Saldo begin boekjaar	1.957.952	2.101.718
Aflossingen	<u>-551.464</u>	<u>-143.767</u>
Saldo einde boekjaar	<u>1.406.488</u>	<u>1.957.952</u>

De aflossingsverplichting voor 2018 bedraagt € 158.548

Van het restant van de leningen heeft een bedrag van € 664.437 een looptijd van meer dan vijf jaar.

Het agio van de leningen bedraagt afgerond € 5.600 ultimo balansdatum en het disagio € 116.000.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2017 € 1,273 miljoen.

Voor de totale leningportefeuille is borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen in het boekjaar bedraagt 3,11% (v.j. 3,29%)

De rentevoet van de verschillende leningen ligt tussen de 0,3% en de 5,7%.

12 KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers

Onderhoudsfacturen	75	17.993
Overig	<u>5.964</u>	<u>5.137</u>
	<u>6.039</u>	<u>23.130</u>

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting 2017	<u>379.190</u>	<u>0</u>
	<u>379.190</u>	<u>0</u>

Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	9.788	15.560
Vooruitontvangen huur	9.161	7.571
Transitoria credit overig	<u>30.579</u>	<u>18.005</u>
	<u>49.528</u>	<u>41.136</u>



C. Riehorst Pn

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Woningbouwvereniging Utrecht heeft als WSW-deelnemer een obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Pas wanneer het risicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onvoldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt een beroep gedaan op deze obligoverplichting
Per 31 december 2017 bedraagt de obligoverplichting 3,85% van de som van de schuldrestanten van de geborgde leningen, ofwel € 54.169.

OVERIGE INFORMATIE

Gedurende 2017 waren geen werknemers in dienst bij de vereniging (2016:0).

 CROP	registeraccountants
Paragraaf: <i>d</i>	GEWAARMERKT VOOR IDENTIFICATIE-DOELEINDEN
Datum: <i>29-6-2018</i>	

C. Riethorst RA

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

	2017	2016
	€	€
OPBRENGSTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
13 HUREN		
Te ontvangen netto huur	700.165	699.624
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
<i>Totaal huren</i>	<u>700.165</u>	<u>699.624</u>
De huur is gewijzigd als gevolg van de huurverhoging per 1 juli van 2,1% en huurharmonisaties.		
14 VERGOEDINGEN		
Leveringen en diensten	1.264	1.268
Contributie	1.634	1.639
<i>Totaal vergoedingen</i>	<u>2.898</u>	<u>2.907</u>
15 OVERIGE BATEN	<u>100</u>	<u>325</u>

LASTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

16 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
cv onderhoud	7.534	8.699
schilderwerk	0	37.000
klachtenonderhoud	27.066	41.491
mutatieonderhoud	2.492	0
<i>Totaal onderhoud</i>	<u>37.092</u>	<u>87.190</u>
17 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
Huisvestingskosten	4.354	1.936
Bestuurskosten	5.359	8.904
Verzekeringen	8.251	15.687
<i>Totaal verhuur en beheeractiviteiten</i>	<u>17.964</u>	<u>26.527</u>

In de lasten verhuur- en beheer is de vergoeding voor bestuursleden begrepen voor in totaal € 5.354.

Aan de raad van commissarissen wordt geen vergoeding verstrekt.



OVERIGE ORGANISATIE EN FINANCIEN		2017	2016
18 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		€	€
Verhuurdersheffing		72.376	66.558
Belastingen		46.202	47.925
Algemene kosten		57.536	54.034
<i>Totaal organisatiekosten</i>		<u>176.114</u>	<u>168.517</u>
19 RENTEBATEN			
Rente banken		<u>318</u>	<u>785</u>
20 RENTELASTEN			
Rente en kosten banken		525	194
Rente lening kredietinstellingen		54.559	71.628
		<u>55.084</u>	<u>71.822</u>
21 BELASTINGEN		2017	2016
Vennootschapsbelasting		379.190	0
Mutatie latente belastingen		247.296	-81.421
		<u>626.486</u>	<u>-81.421</u>

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 20% over de eerste € 200.000 en 25% over het resterende deel. Het effectieve belastingtarief bedraagt 17%
De afwijking wordt veroorzaakt door verrekenbare verliezen uit hoofde van fiscale afwaardering van de onroerend goed alsmede het waarderingsverschil van de langlopende leningen.

Utrecht, 2018

F. Ringnalda

B. van Marum

E. Disberg



OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 1.439.733, als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 212.325 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 1.655.808 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

 CROP registeraccountants	
Paraf: 	GEWAARMERKT VOOR IDENTIFICATIE-DOELEINDEN
Datum: 29-6-2018	

C. Riehorst RA

Beginbalansen 01-01-2018 splitsing DAEB en Niet-DAEB

	registeraccountants
Paraf: 	GEWAARMERKT VOOR IDENTIFICATIE-DOELEINDEN
Datum: 	

BALANS PER 1 JANUARI 2018 DAEB

ACTIVA		PASSIVA	
VASTE ACTIVA		EIGEN VERMOGEN	
	€		€
MATERIELE VASTE ACTIVA		LANGLOPENDE SCHULDEN	
Onroerende zaken in exploitatie	12.891.763	Statutaire reserve	1.041
Inventaris	<u>3.270</u>	Algemene bedrijfsreserve	2.316.141
	12.895.033	Onverdeeld resultaat	1.104.565
		Herwaarderingsreserve	<u>8.824.295</u>
			12.246.042
FINANCIELE VASTE ACTIVA		KORTLOPENDE SCHULDEN	
Latente belastingvordering	<u>1.946</u>	Leningen kredietinstellingen	336.896
		Waarborgsommen	<u>323</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	12.896.980		337.219
VLOTTENDE ACTIVA			
Huurdebiteuren	1.326	Schulden aan leveranciers	12.901
Vennootschapsbelasting	0	Vennootschapsbelasting	290.159
Overlopende activa	3.864	Claim Niet-DAEB liquide middelen	70.013
Liquide middelen	<u>92.065</u>	Overlopende passiva	<u>37.899</u>
			410.973
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	97.255		
TOTAAL ACTIVA	<u><u>12.994.234</u></u>	TOTAAL PASSIVA	<u><u>12.994.234</u></u>



BALANS PER 1 JANUARI 2018 Niet-DAEB

ACTIVA		PASSIVA	
VASTE ACTIVA		EIGEN VERMOGEN	
	€		€
MATERIELE VASTE ACTIVA		LANGLOPENDE SCHULDEN	
Onroerende zaken in exploitatie	4.073.237	Statutaire reserve	275
Inventaris	<u>10.350</u>	Algemene bedrijfsreserve	-45.760
	4.083.587	Onverdeeld resultaat	338.917
		Herwaarderingsreserve	<u>2.707.587</u>
			3.001.019
FINANCIELE VASTE ACTIVA		KORTLOPENDE SCHULDEN	
Latente belastingvordering	<u>6.180</u>	Leningen kredietinstellingen	1.069.591
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	4.089.766	Waarborgsommen	<u>1.026</u>
			1.070.617
VLOTTENDE ACTIVA			
Huurdebiteuren	4.209	Schulden aan leveranciers	3.959
Vennootschapsbelasting	0	Vennootschapsbelasting	89.031
Overlopende activa	12.267	Claim Niet-DAEB liquide middelen	0
Claim Niet-DAEB op liquide middelen	70.013	Overlopende passiva	<u>11.629</u>
Liquide middelen	<u>0</u>		104.618
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	86.489		
TOTAAL ACTIVA	<u><u>4.176.255</u></u>	TOTAAL PASSIVA	<u><u>4.176.255</u></u>



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Utrecht

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningbouwvereniging Utrecht te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Utrecht op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Utrecht zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 6 tot en met 9 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Utrecht 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/of het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie die bestaat uit:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens;

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de 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 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 commissarissen 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen 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.

Arnhem, 29 juni 2018

CROP registeraccountants

Namens deze



C. Riethorst RA

C. Riethorst RA