

Jaarverslag  
Woningbouwvereniging Utrecht  
2018





Naam van de toegelaten instelling:  
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft:  
Adres en secretariaat:

Woningbouwvereniging Utrecht  
Utrecht  
Hobbemastraat 25  
3583 CW Utrecht  
[info@wbvutrecht.nl](mailto:info@wbvutrecht.nl)  
[www.wbvutrecht.nl](http://www.wbvutrecht.nl)  
15 december 1919

Website:  
Oprichtingsdatum:  
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit  
waarbij de instelling is toegelaten:  
Nummer van inschrijving Kamer van Koophandel:  
VROM-nummer:  
NRV-nummer:  
Fiscaal nummer:

22 december 1919, nr 23  
30039075  
L 1905  
2174  
0034.17.840



## Inhoudsopgave

1. De vereniging.....	5
1.1 Algemene beschouwing.....	5
1.2 De vereniging: de leden.....	6
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.....	20
2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen .....	20
2.9 Beleggingen .....	20
2.10 Wonen en zorg .....	21
2.11 Overig .....	21
2.12 Verklaring van het bestuur .....	22
3. verslag Raad van Commissarissen.....	23





## 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.

Daarbij valt vooral ook te denken aan de discussies en verkenningen die hebben plaatsgevonden over de vereniging zelf en de toekomst ervan, in verband door de zwaardere druk die de (nieuwe) Woningwet blijft leggen op de vereniging, het bestuur en de RvC. In het jaarverslag van 2017 is daar reeds melding van gemaakt.

We zijn dit jaar gestart met gesprekken met een bewonerswerkgroep en het uitvoeren van onderzoek onder leiding van Blauw B.V. (Theo Stubbé). De bewonerswerkgroep is aan de slag gegaan met de vraagstelling die is voortgevloeid uit een bewonersavond voor alle bewoners van de vereniging:

*Hoe kan je zorgen dat het besturen van de organisatie behapbaar is, mét behoud van de zeggenschap van de bewoners?*

Deze bewonersavonden zijn voortgezet in 2019. De betrokkenheid van de bewoners – zowel tijdens de bewonersavond, ALV's en de werkgroep – is groot en hoopgevend voor de toekomst.

In 2018 is voorts een huur(prijs)beleid vastgesteld, dat voorziet in beleid omtrent de huurprijs bij nieuwe verhuringen, huurverhogingen voor verschillende categorieën huurwoningen en maximale huurprijzen.

Ook is in 2018 gestart met de renovatie en onderhoudswerkzaamheden aan de achtergevel. De werkzaamheden worden in 2019 afgerond.

Tenslotte heeft de vereniging zich laten visiteren in 2018. Het definitieve rapport wordt verwacht in 2019.

We hebben thans nog steeds 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 blijft staan. Er heeft zich een aantal kandidaten voor het bestuur gemeld, maar dat heeft niet tot vervulling van de vacatures geleid.

#### *Verantwoording aan derden*

De informatie die het ministerie van BZK, de AW en het WSW in 2018 over het verslagjaar 2017 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.

## 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 18 april 2018

Tijdens deze ALV zijn het jaarverslag en de jaarrekening over 2017 vastgesteld door de ALV. Het huur(prijs)beleid is vastgesteld, door 21 stemmen voor, 1 tegen en 1 stemonthouder. Er is gewezen op de vacatures, de moeilijkheid om die in te vullen en de kwetsbaarheid die een en ander met zich brengt voor de vereniging. Ondergeschikte wijzigingen van de statuten zijn goedgekeurd en er is een toelichting gegeven over de toekomst en het voortbestaan van de vereniging.

### Verhuizingen van bewoners in 2018

De volgende woningen zijn leeggekomen:

DAEB	Jan van Scorelstraat 105	Per 1 april 2018
	Jan van Scorelstraat 91	Per 1 mei 2018
	Paulus Potterstraat 53	Per 1 september 2018
	Paulus Potterstraat 19	Per 1 december 2018
NIET-DAEB	Paulus Potterstraat 7	Per 1 februari 2018
	Paulus Potterstraat 19	Per 1 december 2018

De volgende woningen zijn verhuurd:

DAEB	Jan van Scorelstraat 91	Per 1 december 2018
	Jan van Scorelstraat 105	Per 15 december 2018

Helaas is/zijn de volgende bewoners overleden:

Mevrouw I. van der Klok                      Hobbemastraat 19

## 1.3 De vereniging: het bestuur

Het bestuur van WBVU bestaat thans uit 3 leden en er zijn 2 vacatures.

De samenstelling van het bestuur vanaf de ALV in 2016 was als volgt:

Naam	Functie	Geboorte-jaar	Jaar van eerste benoeming	Aftredend	Achtergrond
1. Dhr. F.J. Ringnalda	Voorzitter	1982	2015	november 2020	Geen bewoner
2. Dhr. B. van Marum	Penningmeester	1969	2014	april 2020	Geen bewoner
3. Mevr. E. Disberg	Lid	1978	2010	april 2020	Bewoner
4. Vacature					
5. Vacature					

De bestuurders bekleedden in 2018 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 2018 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 8 maal regulier vergaderd in 2018. Daarnaast hebben andere bijeenkomsten van het bestuur plaatsgevonden. Belangrijke onderwerpen waarover is gesproken:

- Toekomst van de vereniging
- Vacatures en gevolgen c.q. oplossingen
- Werk- en verantwoordingsdruk in verband met de Woningwet
- Renovatie
- Huur(prijs)beleid
- Visitatie
- Leegstaande woningen
- Diverse bewonersvragen

Daarnaast hebben bestuur en RvC regelmatig contact gehad over diverse onderwerpen, waaronder met name ook de 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.

#### *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.
- Het niet met voldoende voortvarendheid kunnen verhuren van leegkomende woningen bij onvoorziene of overige omstandigheden, door de beperkte omvang van het bestuur.

##### 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. Binnen de vereniging is in 2018 uitgebreid gesproken en onderzoek gedaan naar oplossingen, zodat de vereniging (ongeacht de (rechts)vorm waarin dat gebeurt) kan blijven voortbestaan

#### *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 en publiceert op het gebied van huurrecht (tenminste 20 PE-punten), de penningmeester heeft een cursus afgerond 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.





## **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 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. Met betrekking tot de onderzoeken en verkenningen die zien op de toekomst van de vereniging, is reeds werk uitbesteed.

### **2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit**

*Onderhoud en verbetering*

In 2018 is € 36.474,- uitgegeven aan onderhoud- en verbeterwerkzaamheden en € 434.144,- aan investeringen voor de sociale sector. Voor de vrije sector betrof dit € 7.261- aan onderhoud en €

114.566 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. In 2018 heeft tevens onderhoud en renovatie van zowel de DAEB- als de niet-DAEB woningen plaatsgevonden. Aan de achtergevel van de woningen zijn kozijnen, deuren en beglazing vervangen. Ook zijn daarbij enkele onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De nieuwe kozijnen en beglazing hebben een hogere isolerende waarde dan de vorige. De renovatiewerkzaamheden zijn begin 2019 afgerond.

Op basis van een conditiemeting, duurzaamheidsambitie en ambitie om woongenot te vergroten is een portefeuillebeleid opgesteld. De financiële haalbaarheid daarvan is beoordeeld en verwerkt in de meerjarenbegroting.

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.

### **2.3 Leefbaarheid en woonomgeving**

Sinds 1993 heeft de vereniging het parkje aan de Hobbemastraat 'geadopteerd'. De hoogte van bijdrage die daarmee is gemoeid, is zodanig gering dat hierover geen prestatieafspraken gemaakt hoeven worden.

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, per 2019 € € 720,42 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 woningwaarderingstelsel). Dit is conform de

administratieve scheiding die WBVU heeft doorgevoerd tussen haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. 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 € 36.798,- (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.

Verhuur vindt voorts plaats conform het dit jaar vastgestelde huur(prijs)beleid.

#### *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 2018 is de huurverhoging voor alle DAEB-woningen vastgesteld op 1,9%. Voor niet-DAEB woningen met een kale huurprijs tot € 900,- per maand, is de huurverhoging vastgesteld op 3,9%. Voor niet-DAEB-woningen met een kale huurprijs boven € 900,- per maand is de huurverhoging vastgesteld op 1,9%. De huurprijs van de DAEB-woningen is gemaximeerd op de liberalisatiegrens.



De huurprijs van niet-DAEB-woningen is gemaximaliseerd op 130% van de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingssysteem. Dit huurprijsbeleid geldt totdat er aanleiding bestaat om het aan te passen, bijvoorbeeld door wijziging van regelgeving of omstandigheden binnen de vereniging.

### **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. 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 2018 zijn er twee sociale huurwoningen verhuurd. Beide woningen zijn 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 en de 'korte lijnen' 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 2018 heeft er een Algemene Ledenvergadering plaatsgevonden.

In 2018 is een werkgroep van bewoners opgericht in verband met de toekomst van de vereniging. De werkgroep heeft met vertegenwoordigers van bestuur en RvC regelmatig overleg gehad, onder

externe leiding. Deze oprichting en betrokkenheid van de werkgroep, acht het bestuur een waardevol onderdeel van de vereniging.

#### *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 2018 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 2018 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 vanaf 2018 is tevens een gescheiden winst- en verliesrekening 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 minus afschrijvingen. 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 31.12.18	Rente-percentage	Laatste aflossing
1. NWB	2001	1.588.231	362.256	5,66%	01.09.2021
2. Nationaal Restauratiefonds	2006	172.000	107.210	1,5%	31.12.2035
3. BNG	2007	675.000	482.657	4,85%	31.12.2027
4. Nationaal Restauratiefonds	2007	374.000	246.318	1,5%	31.12.2037
5. NWB	2015	750.000	750.000	0,253%	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 aangegeven leningen (inclusief lening Nationaal Restauratiefonds) bedroeg eind 2018 3,80% (2017: 3,11%). In 2018 betaalden we in totaal € 441.453 aan aflossing (2017: € 551.235). In het boekjaar is € 600.000 van de lening met variabele hoofdsom weer opgenomen in verband met de renovatiewerkzaamheden alsmede ten behoeve van de betaling van de vennootschapsbelasting. De rentebaten bedroegen nihil (2017€ 318). Alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanuit DAEB wordt boekhoudkundig een lening verstrekt aan Niet-DAEB (vrije sector) met een marktopslag van 1,5%.

### Resultaat

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ad € 2.739.088 over het boekjaar 2018 als volgt te bestemmen:

- het gerealiseerde resultaat over het boekjaar ad € 460.912 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 3.200.000 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De Woningwet veroorzaakt een stijging van de algemene kosten. Dit betreft met name advies- en toezichtskosten.

### 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

- Interest-coverage ratio (ICR)  
De ICR dient de eerste vijf jaar minimaal 1,3 te zijn. De ICR wordt berekend door de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven te delen door de bruto rente-uitgaven  
Een ICR lager dan 1,3 geeft het signaal dat een corporatie bij negatieve ontwikkelingen al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen.
- Solvabiliteit

De solvabiliteit dient de eerste vijf jaar minimaal 20% te zijn. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door 1% van het totale vermogen. De solvabiliteit geeft aan in welke mate de corporatie bij liquidatie kan voldoen aan haar financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen.

- Loan to value (LTV)  
De LTV dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 75%. De LTV wordt berekend door de waarde van de leningen uit te drukken in een percentage van de beleidswaarde.
- Dekkingsratio  
De dekkingsratio dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 50%. De dekkingsratio wordt berekend door het bedrag van de langlopende geldleningen af te zetten tegen 1% van de WOZ-waarde. De dekkingsratio geeft daarmee weer de verhouding tussen de langlopende geldleningen en de actuele waarde van het bezit. De genoemde indicatoren sluiten aan bij de beoordelingsystematiek die met name het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toepast op de corporaties.

	Norm	2017	2018
ICR	>1,4	8,5	1,17
LTV-BW	<75%	22%	10%
LTV-MW	-	8%	9%
Solv. BW	>20%	78%	86%
Solv. MW	-	92%	88%
Dekkingsratio	<50%	6%	7%

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.

#### *Marktwaaarde/beleidswaaarde*

In het voorjaar van 2019 is een marktwaaardebepaling uitgevoerd door Colliers Vastgoedadviseurs. Colliers beschikt over gecertificeerde taxateurs een gecertificeerd model voor de marktwaaarde. Dit jaar is het begrip beleidswaaarde geïntroduceerd. Voor dit onderdeel is Colliers nog niet gecertificeerd en heeft de accountant extra controleactiviteiten verricht.

	DAEB		Niet-DAEB	
	2017	2018	2017	2018
Marktwaaarde	€ 12,9 mln.	€ 15,3 mln.	€ 4,1 mln.	€ 4,9 mln.
Beleidswaaarde	N.A.	€ 13,9 mln.	N.A.	€ 4,0 mln.

#### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde.**

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningbouwvereniging Utrecht heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde



gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 3,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 20,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 18,9 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

### **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het

vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningbouwvereniging Utrecht van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht 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 € 2.3 miljoen.

Dit impliceert dat circa 12,8% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### *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 in principe alleen sprake van leegstand bij mutatie.

De totale huuropbrengst nam in 2018 met 0,1% af. Dit betreft een saldo van de jaarlijkse huurverhoging van 2,1% en de huuraanpassingen bij nieuwe verhuur verminderd met de huurderving als gevolg van leegstand. In 2018 is er sprake geweest van een langere leegstand i.v.m. groter aantal vrijgekomen woningen, de onderbezetting van het bestuur en persoonlijke omstandigheden. Daarnaast is 1 woning niet verhuurd in verband met de verwachte start van de renovatie. Daardoor was de totale huuropbrengst per saldo lager dan voorgaand verslagjaar..

De huurachterstand als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2018 1,19% (2017: 0,79%). 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 huurderving als gevolg van oninbaarheid als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2018 0% (2017: 0%).

De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedroeg eind 2018 € 670,17 (excl. leveringen/diensten en incassokorting) (2017: € 657,53). Dat is 94,30% van de zogeheten liberalisatiegrens (2018: € 710,68). Voor de DAEB woningen was het gemiddelde € 615,03 (86,54% van de liberalisatiegrens) (2017: € 605,90 resp. 85,26%). Voor de NIET-DAEB woningen was de gemiddelde huurprijs € 879,08 (2017: € 853,20). De liberalisatiegrens is een begrip uit het woningwaarderingstelsel, dat de rijksoverheid heeft vastgesteld. Het woningwaarderingstelsel 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 2018 19 woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens. In 2017 waren dat er op die datum eveneens 19.

In 2018 zijn in totaal 6 woningen vrijgekomen (4 DAEB en 2 NIET-DAEB) en 2 woningen gedurende 2018 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 WOZ-waarde en de toenemende advieskosten. WOZ-waarde van de woningen is sterk toegenomen. Dat veroorzaakt een boekhoudkundige winst en daarmee ook vennootschapsbelasting. Voor de komende jaren zal over een stijging van maximaal € 3,7 ton ook vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Dit zou maximaal € 77.000,- aan vennootschapsbelasting betekenen. Na deze stijging zal geen verdere extra vpb verschuldigd zijn als gevolg verandering van de WOZ.

### **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 2018 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.

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 2018 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 2018 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 2018 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 2018 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. Dit is in overeenstemming met de afspraken die zijn gemaakt met de AW en met het portefeuillebeleid.

#### *Sponsoractiviteiten*

WBVU heeft in 2018 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

De accountant woont de vergadering van RvC bij ter bespreking van de accountsverklaring en bevindingen van het (financiële) jaarverslag 2018.

#### **Aansprakelijkheidsverzekering**

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

#### *Illegale bewoning*

Het bestuur heeft in 2018 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 2018 is WBVU gevisiteerd.

#### **2.12 Verklaring van het bestuur**

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht verklaart dat zij in het jaar 2018 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

Mei 2019

### 3. Verslag Raad van Commissarissen

Het hoofddoel van onze vereniging is het voorzien in betaalbare woningen van goede kwaliteit voor de lagere- en middeninkomensgroepen in Utrecht-Oost. De taak van de RvC is daarvan afgeleid, namelijk om toe te zien op kwaliteit en continuïteit en het kritisch volgen, adviseren en ondersteunen van het bestuur.

Om te beginnen willen wij als RvC onze grote dank en waardering uitspreken voor het bestuur. Zij steken op basis van vrijwilligheid veel tijd en energie in het reilen en zeilen van onze vereniging.

Nadat in 2015 en met name in 2016 veel werk verzet is door bestuur en RvC om vereniging te modelleren aan de eisen en regels die de Woningwet 2015 stelt (waaronder de herziening van de statuten), is in 2017 en ook in 2018 veel aandacht uitgegaan naar de consequenties van deze transitie voor de werkwijze van de RvC en de (hernieuwde) positiebepaling t.o.v. het bestuur. Met twee vacatures in het vijfköppige bestuur, bleek het een uitdaging om de juiste balans te vinden tussen voldoen aan de verplichtingen bij het toezicht houden die de Woningwet ons oplegt en het behapbaar houden van de inzet van bestuur (en in mindere mate: van de RvC).

Op diverse gebieden heeft de RvC in 2018 op dit terrein weer aanzienlijke voortgang geboekt. Onder meer is een zelfevaluatie gehouden die veel stof gaf tot herbezinning op precies bovengenoemde balans.

De conclusie dat vereniging in haar huidige vorm geen bestaansrecht heeft, is eind 2017 al getrokken door bestuur en RvC. In 2018 onderzocht een werkgroep van bewoners, bestuursleden én RvC-ers wat dan wel kansrijke scenario's zijn om ons bijzondere complex te behouden.

2019 zal staan in het teken van verandering: het concreet maken van toekomstbestendige scenario's en het uitvoeren daarvan.

Dit jaarverslag is opgesteld op basis van de Governancecode Woningcorporaties. Aan de hand van de vijf principes in de Code licht de RvC het jaar toe.

#### ***Principe 1 Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.***

*Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur en RvC vervullen daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de gehele sector.*

Bestuur en RvC voeren een continue dialoog met het bestuur over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. Naar aanleiding van de zelfevaluatie van de RvC is dit door de RvC nadrukkelijk bespreekbaar gemaakt.

Woningbouwvereniging Utrecht heeft een integriteitscode.

Het bestuur heeft aangegeven dat in verslagjaar 2018 geen klachten zijn binnengekomen.

Bestuur en RvC werken aan kennisontwikkeling. In verslagjaar 2018 zijn zowel door bestuursleden als door RvC-leden opleidingen onder certificaat gevolgd waaronder de cursus Compliance (4 PE-punten) door de voltallige RvC en de Leergang Corporatie Financiën (23-PE punten) door een RvC-lid.

Aan de RvC nieuw stijl worden, onder invloed van de nieuwe Woningwet, ook 'nieuwe' eisen gesteld. Het gaat niet primair om deskundigheid en kritische reflectie ('helicopterview'), maar tevens om elkaar (binnen de RvC) kritisch 'de maat te nemen', te werken aan het versterken van elkaars individuele capaciteiten, meer stil te staan bij de persoonlijke ontwikkeling van de RvC-leden en bij de verschillen die het juist zo boeiend maken om als team te opereren. De ontwikkeling van houding en de zogenaamde 'soft skills' in onze RvC vertaalt zich in meer initiatief tot dit soort reflectiemomenten, zowel tijdens de normale overleg als bij de formele evaluatiemomenten (al dan niet onder externe begeleiding).

***Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af***

*Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel, alsmede over de strategische keuzes die zijn gemaakt. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.*

In afstemming met de Autoriteit Wooncorporaties is een portefeuillebeleid opgesteld waarin de toekomstvisie op het bezit van de vereniging is vastgelegd. Hierin is nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden voor verduurzaming van de woningen.

In de gezamenlijke overleggen tussen RvC en bestuur vindt kritisch discussie plaats over beleid, aanpak en keuzen.

In 2017 is een visitatie opgestart; rapportage vindt plaats in 2019.

In 2018 is een nieuwe accountant aangesteld door de RvC. Volgens de Governancecode mogen woningcorporaties niet langer dan acht jaar gebruikmaken van dezelfde accountant, om hiermee de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen. Share Impact Accountants (Den Haag) voert met ingang van het boekjaar 2018 de controles uit. Bij de kennismaking gaven zowel de organisatie Share Impact Accountants als de betrokken personen blijk van ruime ervaring met woningcorporaties alsook expliciete interesse in kleinere toegelaten instellingen.

***Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak***

*Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daartoe moeten bestuur en RvC zodanig zijn samengesteld dat leden elkaar aanvullen en scherp houden.*



Alle bestuursleden en RvC-leden die sinds de invoering van de nieuwe Woningwet zijn benoemd, kregen een positieve zienswijze van de *Autoriteit Wooncorporaties na toetsing aan de geschiktheidsnorm*.

Het bestuur heeft een onderlinge taakverdeling gemaakt.

De RvC heeft voor vacatures binnen bestuur en RvC profielschetsen opgesteld. Er zijn geen bestuurders benoemd in verslagjaar 2018. Een RvC-lid op voordracht van bewoners is begin 2018 benoemd. Bij de werving van deze commissaris zijn bestuur en huurders betrokken.

De RvC heeft de hoogte van de vergoeding van de bestuursleden in 2016 vastgesteld op €1.475,- bruto. Periodiek bespreekt de RvC het beloningsbeleid.

De RvC heeft in 2018 voor het eerst besloten tot het toekennen van een vergoeding voor RvC-leden.

De RvC is van mening dat zowel bestuurders als RvC-leden hun functie voldoende onafhankelijk verrichtten in 2018. Geen van de commissarissen was in het verleden in dienst van Woningbouwvereniging Utrecht. Geen van de bestuursleden was in het verleden lid van de RvC. In het verslagjaar hebben er geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen. Bestuursleden noch RvC-leden hebben een lening of garantie van Woningbouwvereniging Utrecht ontvangen, hetgeen conform het beleid van Woningbouwvereniging Utrecht is. Geen van de bestuurders of RvC-leden is ooit veroordeeld voor een financieel-economisch delict.

De RvC houdt toezicht en adviseert binnen wettelijke kaders en diverse reglementen en codes uit de branche. Daarnaast hanteren wij specifiek voor onze vereniging een toetsingskader, dat bestaat uit:

- Statuten
- Begroting
- Toetsingskader investeringen en verbindingen
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Integriteitscode

De RvC heeft een profielschets opgesteld waarin de eisen aan de samenstelling van de RvC zijn opgenomen.

De samenstelling van de Raad van Commissarissen was in 2018 als volgt:

Naam	Geboortjaar	Eerste benoeming	Benoemd tot	Functie in RvC	Achtergrond/status
Dhr. J.L. Ravesteijn	1953	2015	2019	Lid	
Mw. M. Schopmeijer	1975	2013	2021*	Voorzitter	
Dhr. J.N.J.M. Seijkens	1952	2015	2019	Vice-voorzitter	Op voordracht bewoners
Mw. M. Teitink	1975	2013	2020*	Lid	

Mw. M. Waarts	1962	2018	2022	Lid	Op voordracht bewoners
---------------	------	------	------	-----	------------------------

\* niet hernoembaar

De leden van de Raad van Commissarissen bekleedden in 2018 de volgende hoofdfuncties:

- De heer J.L. Ravesteijn is zelfstandig ondernemer.
- Mevrouw ir. M. Schopmeijer is consultant bij Royal HaskoningDHV te Eindhoven.
- De heer J.N.J.M. Seijkens is ondersteuner van de directie en klachtencoördinator bij De Alliantie te Hilversum
- Mevrouw drs. M. Teitink is bestuurs- en beleidsadviseur van de R.K. Woningbouwvereniging te Zeist.
- Mevrouw M. Waarts is ondernemer en (interim-) manager publiek vastgoed/publiek domein.

In het voorjaar van 2018 is een zelfevaluatie door de RvC uitgevoerd onder begeleiding van een externe. De zelfevaluatie wordt jaarlijks herhaald.

Er zijn geen subcommissies ingesteld door de RvC.

**Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen**

*Woningcorporaties zorgen voor woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De maatschappelijke doelen worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen en staan ze open voor feedback en discussie over de keuzes ten aanzien van de inzet van maatschappelijke middelen.*

RvC onderhoudt contact met onder meer huurders en andere belanghebbenden.

**Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten**

*Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.*

Bestuur en RvC bespreken geregeld de risico's die verband houden met de activiteiten van Woningbouwvereniging Utrecht. Dit gebeurt zowel op initiatief van het bestuur als van de RvC; danwel door individuele personen.

Er is een treasury-statuut, investeringsstatuut en beleggingsstatuut.



De jaarstukken worden beoordeeld door een externe accountant. De bevindingen worden door accountant toegelicht aan de RvC in afwezigheid van het bestuur.

### **Overleg**

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 vier keer vergaderd. Bij deze overleggen was het bestuur aanwezig bij het tweede gedeelte van het overleg. De jaarrekening is besproken met de externe accountant.

Daarnaast hebben commissarissen de ALV's bijgewoond.

### **Genomen besluiten**

De belangrijkste genomen besluiten in 2018 betreffen:

- Goedkeuring jaarstukken
- Goedkeuring begroting
- Goedkeuring huurverhoging
- Aanstellen accountant
- Goedkeuring statuten
- Goedkeuring addendum reglement financieel beleid en beheer
- Goedkeuring treasury statuut
- Extra aflossing lening met variabele hoofdsom
- Benoeming mevrouw Waarts

## **Jaarrekening, jaarverslag en volkshuisvestingsverslag over 2018**

De Raad van Commissarissen heeft op 22 mei 2019 de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag van 2018 goedgekeurd. Daaraan voorafgaand heeft de Raad van Commissarissen met de accountant overlegd over de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het accountantsverslag.

### **Verantwoording**

De Raad van Commissarissen baseert zijn oordeel op informatie afkomstig van het bestuur en bewoners en is van oordeel dat de informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de belangrijkste strategische, financiële en operationele doelstellingen. Deze doelstellingen hebben betrekking op de minimale wenselijke solvabiliteit van Woningbouwvereniging Utrecht, de kwaliteit van het vastgoed, het behoud van voldoende financieringsruimte en de kwaliteit van de dienstverlening.

De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Utrecht,  
Mei 2019

Jan Ravesteijn  
Marieke Schopmeijer  
Jos Seijkens  
Marieke Teitink  
Monique Waarts





**WONINGBOUWVERENIGING UTRECHT**

JAARREKENING

VERSLAGJAAR 2018



**BALANS PER 31 DECEMBER 2018**  
(voor bestemming resultaat)

ACTIVA		31-12-2018	31-12-2017
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	ref. 1	€	€
DEAB vastgoed in exploitatie		15.283.633	12.891.763
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		<u>4.881.367</u>	<u>4.073.237</u>
		20.165.000	16.965.000
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	ref. 2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>12.083</u>	<u>13.620</u>
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	ref. 3		
Latente belastingvorderingen		<u>8.457</u>	<u>8.126</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		20.185.540	16.986.746
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Huurdebiteuren	ref. 4	8.650	5.535
Overlopende activa	ref. 5	485	5.310
Liquide middelen	ref. 6	<u>302.921</u>	<u>92.065</u>
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		312.056	102.910
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><u>20.497.596</u></u>	<u><u>17.089.656</u></u>

PASSIVA		31-12-2018	31-12-2017
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		€	€
Statutaire reserve	ref. 7	1.316	1.316
Herwaarderingsreserve	ref. 8	13.231.882	11.531.882
Overige reserves	ref. 9	2.013.865	2.270.382
Resultaat boekjaar		<u>2.739.088</u>	<u>1.443.483</u>
		17.986.151	15.247.063
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Leningen kredietinstellingen	ref. 10	1.681.903	1.247.940
Waarborgsommen		<u>1.349</u>	<u>1.349</u>
		1.683.252	1.249.289
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	ref. 11	166.537	158.548
Schulden aan leveranciers		308.390	6.039
Vennootschapsbelasting		272.907	379.190
Overlopende passiva		<u>80.359</u>	<u>49.528</u>
		828.193	593.305
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><u>20.497.596</u></u>	<u><u>17.089.656</u></u>

**WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018 VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL**

		2018	2017
		€	€
Huuropbrengsten	ref. 13	693.246	700.165
Opbrengsten servicecontracten	ref. 14	2.831	2.898
Overige baten	ref. 15	50	100
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	ref. 16	-24.839	-17.964
Lasten onderhoudsactiviteiten	ref. 17	-43.736	-37.092
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>627.552</b>	<b>648.107</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-548.710	-44.192
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.200.000	1.700.000
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	ref. 18	<b>2.651.290</b>	<b>1.655.808</b>
Overige organisatiekosten	ref. 19	-201.364	-176.114
Kosten leefbaarheid		-4.912	-3.066
<b>Organisatiekosten en leefbaarheid</b>		<b>-206.276</b>	<b>-179.180</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	ref. 20	0	318
Rentelasten en soortgelijke kosten	ref. 21	-60.089	-55.084
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-60.089</b>	<b>-54.766</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<b>3.012.476</b>	<b>2.069.969</b>
Belastingen	ref. 22	-273.388	-626.486
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>2.739.088</b>	<b>1.443.483</b>

**KASSTROOMOVERZICHT 2018 VOLGENS DE DIRECTE METHODE**

	2018	2017
	€	€
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	698.258	699.769
Onvangst servicecontracten	2.898	2.898
Overige bedrijfsontvangsten	50	892
Ontvangen voorschot vennootschapsbelasting	0	8.000
Totaal ontvangsten	<u>701.206</u>	<u>711.559</u>
<u>Uitgaven</u>		
Onderhoudsuitgaven	45.382	37.975
Overige bedrijfsuitgaven	176.046	135.784
Renteuitgaven	57.797	60.331
Verhuurdersheffing	32.024	72.376
Betaalde vennootschapsbelasting	380.002	0
Totaal uitgaven	<u>691.251</u>	<u>306.466</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>9.955</u>	<u>405.093</u>
<u>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</u>		
Uitgaven materiële activa (investerings)	240.089	50.928
Uitgaven overige investeringen	0	0
<b>Kasstroom uit investerings activiteiten</b>	<u>-240.089</u>	<u>-50.928</u>
Opname WSW geborgde leningen	600.000	0
Aflossing WSW geborgde leningen	-159.010	-551.464
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<u>440.990</u>	<u>-551.464</u>
<b>Netto kasstroom boekjaar</b>	<u>210.856</u>	<u>-197.299</u>
Liquide middelen 1 januari	92.065	289.364
Liquide middelen 31 december	302.921	92.065
<b>Toename respectievelijk afname geldmiddelen</b>	<u>210.856</u>	<u>-197.299</u>

## 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. Het Kamer van Koophandelnummer is 30039075.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet. Naast de Woningwet zijn ook de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels WNT 2018, Titel 9 Boek 2 BW alsmede Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving zoals uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving toegepast.

### 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 activa en passiva

#### Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie wordt 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 waarderen 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 wordt het vastgoed 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 wordt het vastgoed 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 waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2018, 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 woonegelegenheden 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 groeiwoet. 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 woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

#### Macro economische parameters

Om marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2018 te kunnen berekenen moeten de te verwachten kasstromen vanaf 2019 in de DCF-berekening worden bepaald.

Het inschillen van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan.

De volgende parameters worden hierbij als volgt gehanteerd:

- prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, 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;
- leegwaardstijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

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

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Loonkostenstijging	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardstijging	6,00%	4,50%	3,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	839	824	839	839
Beheerkosten per vhe	510	483	483	510
Belastingen, verzekeringen en overige	581	559	560	560
Verhuurdersheffing per vhe	1.169	1.242	1.099	1.099
Huurstijging boven inflatie	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving				
Mutatiekans bij doorexploteer	1,72%	1,69%	1,65%	1,62%
Disconteringswoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonelegenheden 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 2018 (bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) vereist een toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden. In onderstaand overzicht is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het waarderingshandboek.

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Er is gerekend met 3 maal een investeringsbedrag a € 500.000 in respectievelijk 2020, 2023 en 2026. Deze bedragen zijn gebaseerd op de MJOP en een portefeuillebeleidsdocument van Woningbouwvereniging Utrecht.
Markthuur(sijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence). Dit geeft een betere weergave van de werkelijke situatie dan de modelmatige berekende eindwaarden.
Exit yield	Taxateur heeft de exit-yield handmatig ingeschat op basis van ervaring met soortgelijke complexen in relatie tot realistische output-parameters in lijn met market evidence. Dit geeft een betere weergave van de werkelijke situatie dan de modelmatige berekende eindwaarden.
Leegwaarde(sijging)	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.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is door taxateur ingeschat op basis van ervaring met vergelijkbare complexen en deels op basis van de historische mutatiegraad van het getaxeerde complex. De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 50% van de mutatiegraad bij doorexploteren omdat dit een beter beeld geeft dan de <i>afoming</i> in de basis versie. Er is voornamelijk gekeken naar het aantal woningen dat muteert in combinatie met de kans dat dit een vrije sectorwoning betreft. De aanvangsleegstand van 2 vrije sector woningen is hierbij gunstig, evenals de mogelijkheid van een belegger om de woningen te koop aan te bieden aan de zittende huurders.
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	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere	Niet van toepassing.
Erfpacht	Het getaxeerde complex is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepaling is de geschatte meerwaardeafdracht welke is ingerekend bij de verkoop van individuele woningen (uitpanden). Conform de Handboekmethodiek worden de woningen fractioneel uitgepand, vanwege de erfpachtbestemming is het aantal te verkopen woningen cumulatief gemaximeerd op 19
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basis versie.

## 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 'gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.



## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Utrecht en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbouwvereniging Utrecht. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) 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 uilpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Aftopping van de markthuren op de liberalisatiegrens (€ 720,42), vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De huur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met betrekking tot de eigen beheerkosten veronderstellen wij dat deze gelijk is aan de voorgeschreven norm conform de Handboekmethodiek.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten van verhuur & beheer) en geeft op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Woningbouwvereniging Utrecht heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerslasten.

Per 31 december 2018 is in totaal € 15,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2017: € 13,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 13,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging Utrecht. 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie niet vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de het vastgoed 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 verwaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of verwaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of verwaardigingsprijs 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.

De latente vorderingen- of verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

### **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 opelsbaar.

### **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 resultaatbepaling**

### **Algemeen**

Als baten worden die bedragen verantwoord die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren (gerealiseerd); als lasten die bedragen die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren (voorzienbaar). De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans zijn toegepast.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### **Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

De directe lasten bestaan uit overige organisatielasten toegerekend aan de operationele exploitatieactiviteiten verhuur en onderhoud.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Hieronder worden de kosten verantwoord ten behoeve van het cv onderhoud, schilderwerk, klachten- en mutatieonderhoud.

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

### **Overige organisatielasten**

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 belastingsschulden 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-kasstromen 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

VASTGOEDBELEGGINGEN	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
1 <u>Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie</u>	€	€	€	€
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 01-01	12.891.763	11.630.090	4.073.237	3.634.910
Investerings/nitiele verkrijgingen	434.144	34.965	114.566	9.227
Winsten of verliezen agv aanpassingen naar marktwaarde	1.957.726	1.226.708	693.564	429.100
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 31-12	<u>15.283.633</u>	<u>12.891.763</u>	<u>4.881.367</u>	<u>4.073.237</u>

De som van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 15.838.980.  
De totale WOZ-waarde van de panden bedraagt ultimo boekjaar € 25.020.000.

#### Toelichting

Conform RJ 645 is het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat.  
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 (WSW).

Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>		20.165
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-855	
Betaalbaarheid (huren)	-1.020	
Kwaliteit (onderhoud)	-395	
Beheer (beheerkosten)	-	
Subtotaal	-2.270	
<b>Beleidswaarde</b>		17.895

Per 31 december 2018 is in totaal € 16,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 13,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden 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.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 14,1 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbouwvereniging Utrecht. 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. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie niet vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### 2 Verloopoverzicht onroerende zaken dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening en inventaris

	Overig onroerende zaken		
	Inventaris	Totaal	
Boekwaarde 01-01	0	13.620	13.620
Investerings/correcties	0	0	0
Afschrijvingen	0	-1.537	-1.537
Boekwaarde 31-12	<u>0</u>	<u>12.083</u>	<u>12.083</u>

**FINANCIELE VASTE ACTIVA**

	31-12-2018	31-12-2017
3 Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:	€	€
Saldo begin boekjaar	8.126	255.422
Verliescompensatie 2013	0	-160.386
Verliescompensatie 2014	0	-87.207
terugname resp. vrijval	331	297
Saldo einde boekjaar	<u>8.457</u>	<u>8.126</u>

Van de latente belastingvordering is € 6.092 binnen één jaar verrekenbaar.  
De looptijd bedraagt per saldo 19 jaar.

**VLOTTENDE ACTIVA****4 Huurdebiteuren**

Huurdebiteuren	8.650	5.535
af: voorziening oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>8.650</u>	<u>5.535</u>

Op de huurdebiteuren is geen voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht (v.j. € 0,-).  
Ultimo 2018 bedraagt de huurachterstand 1,2% (v.j. 0,79%) van de te ontvangen netto-huur.

**5 Overlopende activa**

Waarborg	0	5.000
Vooruitbetaalde financieringslasten	485	0
Rente bank en kapitaalrekening	0	310
Totaal	<u>485</u>	<u>5.310</u>

**6 Liquide middelen**

Rabobank	<u>302.921</u>	<u>92.065</u>
----------	----------------	---------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging. De vereniging heeft een kredietfaciliteit van € 125.000.



	31-12-2018	31-12-2017
<b>PASSIVA</b>	€	€
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
7 Statutaire reserve	<u>1.316</u>	<u>1.316</u>
8 Herwaarderingsreserve		
Saldo begin boekjaar	11.531.882	10.705.430
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>1.700.000</u>	<u>826.452</u>
Saldo einde boekjaar	<u>13.231.882</u>	<u>11.531.882</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.		
9 Overige reserves	2018	2017
Saldo begin boekjaar	2.270.382	2.009.987
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>-256.517</u>	<u>260.395</u>
Saldo einde boekjaar	<u>2.013.865</u>	<u>2.270.382</u>
<b>10 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Het verloop van de leningen is als volgt:		
Saldo begin boekjaar	1.406.488	1.957.952
Opmaken	600.000	0
Aflossingen	<u>-158.048</u>	<u>-551.464</u>
Saldo einde boekjaar	1.848.440	1.406.488
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	<u>166.537</u>	<u>158.548</u>
Deel langlopend einde boekjaar	<u>1.681.903</u>	<u>1.247.940</u>
Van het restant van de leningen heeft een bedrag van € 644.977 een looptijd van meer dan vijf jaar. Het agio van de leningen bedraagt afgerond € 1.000 ultimo balansdatum en het disagio € 108.000. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2018 € 1,042 miljoen. Voor de totale leningportefeuille is borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het gemiddelde rentepercentage van de leningen in het boekjaar bedraagt 3,80% (v.j. 3,11%) De rentevoet van de verschillende leningen ligt tussen de 0,3% en de 5,7%.		
<b>11 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
<i>Aflossingsverplichtingen langlopende leningen</i>		
Langlopende leningen	<u>166.537</u>	<u>158.548</u>
	<u>166.537</u>	<u>158.548</u>
<i>Schulden aan leveranciers</i>		
Onderhoudsfacturen	7.910	75
Overig	<u>300.480</u>	<u>5.964</u>
	<u>308.390</u>	<u>6.039</u>
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>272.907</u>	<u>379.190</u>
	<u>272.907</u>	<u>379.190</u>
<i>Overlopende passiva</i>		
Niet vervallen rente leningen	7.597	9.788
Vooruitontvangen huur	15.744	9.161
Transitoria credit overig	<u>57.018</u>	<u>30.579</u>
	<u>80.359</u>	<u>49.528</u>

#### 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 2018 bedraagt de obligoverplichting 3,85% van de som van de schuldrestanten van de geborgde leningen, ofwel € 42.272.

#### OVERIGE INFORMATIE

Gedurende 2018 waren geen werknemers in dienst bij de vereniging (2017:0).



## TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

	2018	2017
	€	€
<b>OPBRENGSTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>13 HUREN</b>		
Te ontvangen netto huur	725.001	711.451
Af: huurderiving wegens leegstand	-31.755	-11.286
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
<i>Totaal huren</i>	<u>693.246</u>	<u>700.165</u>
De huur is gewijzigd als gevolg van de huurverhoging per 1 juli van 2,1% en huurharmonisaties.		
<b>14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Leveringen en diensten	1.236	1.264
Contributie	1.595	1.634
<i>Totaal opbrengsten servicecontracten</i>	<u>2.831</u>	<u>2.898</u>
<b>15 OVERIGE BATEN</b>	<u>50</u>	<u>100</u>
<b>LASTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>16 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
Afschrijvingen	1.536	0
Huisvestingskosten	6.626	4.354
Bestuurskosten	4.434	5.359
Verzekeringen	12.243	8.251
<i>Totaal verhuur en beheeractiviteiten</i>	<u>24.839</u>	<u>17.964</u>
In de lasten verhuur- en beheer is de vergoeding voor bestuursleden begrepen voor in totaal € 4.425. Aan de raad van commissarissen is geen vergoeding verstrekt.		
<b>17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>		
cv onderhoud	12.006	7.534
klachtenonderhoud	31.730	27.066
mutatieonderhoud	0	2.492
<i>Totaal onderhoud</i>	<u>43.736</u>	<u>37.092</u>
<b>18 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Mutatieonderhoud	-64.727	-44.192
Renovatie en groot onderhoud	-483.983	0
	<u>-548.710</u>	<u>-44.192</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de in het boekjaar gedane investeringen. In het boekjaar 2018 heeft groot onderhoud en renovatie van zowel de DAEB- als de niet-DAEB woningen plaatsgevonden. Aan de achtergevel van de woningen zijn kozijnen, deuren en beglazing vervangen. Ook zijn daarbij enkele onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De nieuwe kozijnen en beglazing hebben een hogere isolerende waarde dan de vorige. De renovatiewerkzaamheden zijn begin 2019 afgerond.

	2018	2017
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>3.200.000</u>	<u>1.700.000</u>
	<u>3.200.000</u>	<u>1.700.000</u>

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

#### OVERIGE ORGANISATIE EN LEEFBAARHEID

##### 19 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

Verhuurderheffing	32.024	72.376
Belastingen	46.919	46.202
Algemene kosten	<u>122.421</u>	<u>57.536</u>
<i>Totaal organisatiekosten</i>	<u>201.364</u>	<u>176.114</u>

##### 20 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rente banken	<u>0</u>	<u>318</u>
--------------	----------	------------

##### 21 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten banken	1.621	525
Rente belastingen	7.045	0
Rente lening kredietinstellingen	<u>51.424</u>	<u>54.559</u>
	<u>60.089</u>	<u>55.084</u>

##### 22 BELASTINGEN

	2018	2017
Vennootschapsbelasting	273.719	379.190
Mutatie latente belastingen	<u>-331</u>	<u>247.296</u>
	<u>273.388</u>	<u>626.486</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.

### **Bestuur en Raad van Commissarissen**

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. Woningbouwvereniging Utrecht heeft geen personeel in dienst. Het bestuur en de Raad van Toezicht wordt gevormt door vrijwilligers. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

#### **Naam en functiegegevens bestuur en RvC**

##### **BESTUUR**

<u>Naam</u>	<u>functie</u>
Dhr. J.F. Ringnalda	Voorzitter
Dhr. B. van Marum	Penningmeester
Mevr E. van Disberg	Bestuurslid

##### **RAAD VAN COMMISSARISSEN**

<u>Naam</u>	<u>functie</u>
Mevr. M. Schopmeijer	Voorzitter
Dhr. J. Ravesteijn	Lid
Dhr. J. Seijkens	Lid
Mevr. M. Teitink	Lid
Mevr. M. Waarts	Lid

##### **BEZOLDIGINGEN**

Geen van de (gewezen) topfunctionarissen bij de Woningbouwvereniging Utrecht ontvangt een bezoldiging boven € 1.500.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bezoldiging bestuur	4.425	4.425
Bezoldiging RvC	-	-
	<u>4.425</u>	<u>4.425</u>

Utrecht, ..... 2019

F. Ringnalda

B. van Marum

E. Disberg



## OVERIGE GEGEVENS

### Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ad € 2.739.088 over het boekjaar 2018 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 460.912 ten laste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 3.200.000 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

## DAEB en niet-DAEB overzichten

1. Toelichting bij de DAEB en niet-DAEB overzichten
2. DAEB Balans per 31-12-2018, Winst- en verliesrekening 2018 en Kasstroomoverzicht 2018
3. niet- DAEB Balans per 31-12-2018, Winst- en verliesrekening 2018 en Kasstroomoverzicht 2018



## 1. TOELICHTING BIJ DE DEAEB en niet-DAEB overzichten

### Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten betreffen de exploitatie van 21% het totale woningbezit tegen niet geliberaliseerde huurprijzen ten einde met de totale exploitatie de Vereniging te dienen en sociale woning verhuur mogelijk te blijven houden

### **Uitgangspunten voor toerekening activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en niet-DAEB tak**

#### Toerekening activa

De waarde van het vastgoed in exploitatie is toegerekend naar de taxatiewaarde per balansdatum op basis van de werkelijke verhuursituatie in het boekjaar van DAEB woningen en niet-DAEB woningen

De inventaris is toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

De latente belastingvordering is toegerekend op basis van de verhouding tussen de leningen van de Niet-DAEB tak conform het ingediende splitsingsvoorstel bij de Autoriteit. Deze verhouding betreft 24% voor de DAEB-tak en 76% voor de niet-DAEB tak.

De vlottende activa zijn toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

De liquide middelen zijn volledig toegerekend aan DAEB.

#### Toerekening passiva en verplichtingen

Het eigen vermogen is toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

De langlopende schulden zijn toegerekend op basis van de verhouding tussen de leningen van de Niet-DAEB tak conform het ingediende splitsingsvoorstel bij de Autoriteit. Deze verhouding betreft 24% voor de DAEB-tak en 76% voor de niet-DAEB tak.

De kortlopende schulden zijn toegerekend naar rato van de marktwaardeverhoudingen DAEB en niet-DAEB.

#### Toerekening baten en lasten

De huuropbrengsten zijn conform de werkelijke huurbaten DAEB en niet-DAEB verdeeld alsmede de direct aan de betreffende DAEB en niet-DAEB toe te rekenen onderhoudslasten.

De overige lasten zijn toegerekend op basis van de verhouding op basis van het aantal woningen verhuurd als DAEB en niet-DAEB.

#### Toerekening kasstromen

De direct aan DAEB en niet-DAEB toe te rekenen huurontvangsten en uitgaven zijn in de splitsing als zodanig ook verwerkt in het kasstroomoverzicht.

De overige inkomsten en uitgaven zijn toegerekend op basis van de verhouding op basis van het aantal woningen verhuurd als DAEB en niet-DAEB.

**DAEB**



**BALANS PER 31 DECEMBER 2018 DAEB**

ACTIVA		PASSIVA	
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>EIGEN VERMOGEN</b>	
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	€		€
Vastgoed in exploitatie	15.283.633	Statutaire reserve	997
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		Herwaarderingsreserve	12.188.183
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.158	Overige reserves	1.526.366
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		Resultaat boekjaar	<u>2.012.383</u>
Interne lening	1.067.836		15.727.929
Latente belastingvordering	<u>2.026</u>	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	
	1.069.862	Leningen kredietinstellingen	402.866
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>	16.362.653	Waarborgsommen	<u>323</u>
			403.189
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
Huurdebiteuren	6.556	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	39.891
Vennootschapsbelasting	0	Schulden aan leveranciers	233.738
Overlopende activa	368	Vennootschapsbelasting	206.844
Liquide middelen	<u>302.921</u>	Claim Niet-DAEB liquide middelen	
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	309.845	Overlopende passiva	<u>60.906</u>
			541.379
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>16.672.497</u></u>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>16.672.497</u></u>



**WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018 DAEB VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL**

	2018
	€
Huuropbrengsten	509.762
Opbrengsten servicecontracten	2.240
Overige baten	40
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-19.653
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.474
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>455.915</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.957.726
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>1.957.726</u>
Overige organisatiekosten	-159.321
Kosten leefbaarheid	-3.886
<b>Organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<u>-163.208</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25.800
Rentelasten en soortgelijke kosten	-47.543
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-21.743</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<u>2.228.690</u>
Belastingen bedrijfsuitoefening	-216.307
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<u>2.012.383</u>

## KASSTROOMOVERZICHT 2018 DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2018
	€
<i><u>Ontvangsten</u></i>	
Huurontvangsten	512.018
Ontvangst servicecontracten	2.240
Overige bedrijfsontvangsten	40
Totaal ontvangsten	<u>514.298</u>
<i><u>Uitgaven</u></i>	
Onderhoudsuitgaven	36.474
Overige bedrijfsuitgaven	139.289
Renteuitgaven	45.729
Verhuurdersheffing	32.024
Betaalde vennootschapsbelasting	300.661
Totaal uitgaven	<u>554.178</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>-39.880</u>
<i><u>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</u></i>	
Uitgaven materiële activa (investeringen)	189.961
Uitgaven overige investeringen	0
<b>Kasstroom uit investerings activiteiten</b>	<u>-189.961</u>
Opname WSW geborgde leningen	474.725
Aflossing Interne lening	306.164
Aflossing WSW geborgde leningen	-125.810
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<u>655.079</u>
<b>Netto kasstroom boekjaar</b>	425.239
Wijziging kortgeldmutaties	-214.383
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<u>210.856</u>
Liquide middelen 1 januari	92.065
Liquide middelen 31 december	302.921
<b>Toename respectievelijk afname geldmiddelen</b>	<u>210.856</u>



**Niet-DAEB**



BALANS PER 31 DECEMBER 2018 Niet-DAEB

ACTIVA		PASSIVA	
<b>VASTE ACTIVA</b>	€	<b>EIGEN VERMOGEN</b>	€
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		Statutaire reserve	319
Vastgoed in exploitatie	4.881.367	Herwaarderingsreserve	1.043.699
		Overige reserves	487.499
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>		Resultaat boekjaar	<u>726.705</u>
Onroerende en roerende zaken			2.258.223
ten dienste van de exploitatie	2.925	<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	
		Interne lening	1.067.836
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		Leningen kredietinstellingen	1.279.036
Latente belastingvordering	<u>6.431</u>	Waarborgsommen	<u>1.026</u>
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>	4.890.723		2.347.898
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	
Huurdebiteuren	2.094	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	126.646
Vennootschapsbelasting	0	Schulden aan leveranciers	74.652
Overlopende activa	117	Vennootschapsbelasting	66.063
Claim Niet-DAEB op liquide middelen	0	Claim Niet-DAEB liquide middelen	0
Liquide middelen	<u>0</u>	Overlopende passiva	<u>19.453</u>
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	2.211		286.814
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u><u>4.892.935</u></u>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u><u>4.892.935</u></u>

**WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018 DAEB VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL**

	2018
	€
Huuropbrengsten	183.484
Opbrengsten servicecontracten	591
Overige baten	10
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.186
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.262
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>171.637</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	693.564
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>693.564</b>
Overige organisatiekosten	-42.043
Kosten leefbaarheid	-1.026
<b>Organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<b>-43.069</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-38.346
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-38.346</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>783.786</b>
Belastingen	-57.081
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>726.705</b>



**KASSTROOMOVERZICHT 2018 Niet-DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE**

	2018
	€
<u>Ontvangsten</u>	
Huaronvangsten	186.240
Onvangst servicecontracten	658
Overige bedrijfsontvangsten	10
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>186.908</b>
<u>Uitgaven</u>	
Onderhoudsuitgaven	8.908
Overige bedrijfsuitgaven	36.757
Renteuitgaven	12.068
Verhuurdersheffing	0
Betaalde vennootschapsbelasting	79.341
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>137.073</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>49.835</b>
<u>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</u>	
Uitgaven materiële activa (investeringen)	50.128
Uitgaven overige investeringen	0
<b>Kasstroom uit investerings activiteiten</b>	<b>-50.128</b>
Opname WSW geborgde leningen	125.275
Aflossing Interne lening	-306.164
Aflossing WSW geborgde leningen	-33.200
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>-214.089</b>
<b>Netto kasstroom boekjaar</b>	<b>-214.383</b>
Wijziging kortgeldmutaties	214.383
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-0</b>
Liquide middelen 1 januari	0
Liquide middelen 31 december	0
<b>Toename respectievelijk afname geldmiddelen</b>	<b>0</b>

