

Jaarverslag
Woningbouwvereniging Utrecht
2019





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

Inhoudsopgave

1. De vereniging	5
1.1 Algemene beschouwing	5
1.2 De vereniging: de leden	5
1.3 De vereniging: het bestuur	7
1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen	8
1.5 Goed ondernemingsbestuur.....	8
2. Volkshuisvestingsverslag.....	12
2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht.....	12
2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit.....	12
2.3 Leefbaarheid en woonomgeving	13
2.4 Verhuur en verkoop van woningen	13
2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	15
2.6 Financiële positie en continuïteit	14
2.7 Overleg met de gemeente Utrecht.....	21
2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen.....	21
2.9 Beleggingen.....	21
2.10 Wonen en zorg.....	22
2.11 Overig.....	22
2.12 Verklaring van het bestuur.....	23
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.

Centraal in het afgelopen jaar heeft de toekomst van de vereniging gestaan. De gesprekken onder leiding van Blauw B.V. (Theo Stubbé) zijn voortgezet. De eerste verkenningen zijn uitgewerkt in een memo over de toekomst van de vereniging en de ALV heeft een opdracht gegeven aan het bestuur tot het realiseren van een besproken toekomstigbestendige vorm. In dat verband zijn diverse gesprekken gevoerd met collega-corporaties, gemeente, de Autoriteit Woningcorporaties, etc.

In 2019 zijn ook de werkzaamheden aan de achtergevel afgerond.

De betrokkenheid onder de leden ten aanzien van de toekomst is groot. Vermeldenswaardig is het feit dat zich diverse kandidaatbestuurders hebben gemeld, om mogelijk zitting te nemen in het bestuur van de vereniging na de transitie.

Wel hebben we 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.

Verantwoording aan derden

De informatie die het ministerie van BZK, de AW en het WSW in 2019 over het verslagjaar 2018 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.

Informatieavond 16 januari 2019

Tijdens deze informatieavond zijn diverse door de toekomstwerkgroep verkende oplossingsrichtingen besproken en hebben de leden de mogelijkheid gehad om vragen te stellen. De informatieavond is goed bezocht, met 45 bewoners die aanwezig waren. Na deze informatieavond is een inloopuur georganiseerd, om leden de gelegenheid te geven om vragen te stellen die later opkwamen.

ALV 13 maart 2019

Tijdens deze ALV is mededeling gedaan van de jaarlijkse huurverhoging conform het in afgelopen jaar vastgestelde huur(prijs)beleid. Kort gezegd komt dit beleid neer op het volgende:

- Sociale sector: huurverhoging van inflatie +0,5%
- Vrije sector met huurprijs tot € 900,- per maand: huurverhoging van inflatie +2,5%
- Vrije sector met huurprijs van € 900,- of hoger: huurverhoging van inflatie +0,5%

De huurverhogingen zijn vastgesteld en kwamen daarmee concreet op het volgende neer:

- Sociale sector: 2,1%
- Vrije sector met huurprijs tot € 900,- per maand: 4,1%
- Vrije sector met huurprijs van € 900,- of hoger: 2,1%

Daarnaast heeft de ALV op deze vergadering opdracht gegeven aan het bestuur:

“Het bestuur zal een onderzoek (doen) uitvoeren naar de mogelijkheid, de haalbaarheid en de wenselijkheid van de omzetting van de Woningbouwvereniging Utrecht in (i) een Wooncoöperatie of in (ii) een fusie met een collega corporatie of in (iii) een combinatie van de twee genoemde oplossingsrichtingen.

De resultaten van dit onderzoek zal het bestuur, na consultatie met de Raad van Commissarissen, voorleggen aan de Algemene Ledenvergadering, bij voorkeur aan het einde van de zomer van 2019.

Het bestuur wil dit onderzoek uitvoeren met een externe adviseur en in samenspraak met de reeds bestaande werkgroep, onder ander bestaande uit diverse leden. Het bestuur beslist over tussentijdse informatie uitwisseling en afstemming met de leden”

ALV 29 mei 2019

Tijdens deze ALV zijn het jaarverslag en de jaarrekening over 2018 vastgesteld door de ALV.

Informatieavond 17 oktober 2019

Op deze informatieavond is de utiwerking van de opdracht zoals die is gegeven aan het bestuur tijdens de ALV van 13 maart 2019 aan bewoners gepresenteerd. Daarop is een toelichting gegeven. Tijdens de avond was gelegenheid voor discussie en het stellen van vragen.

ALV 18 december 2019

Tijdens deze ALV is in navolging op de informatieavond van 17 oktober 2019 de volgende opdracht verstrekt aan het bestuur voor het vervolg van het toekomsttraject:

“het omvormen van Woningbouwvereniging Utrecht naar een wooncoöperatie (scenario 3a in de rapportage). En als bij de concretisering blijkt dat dit geen haalbaar scenario is, Woningbouwvereniging Utrecht te laten fuseren met een andere toegelaten instelling.”

Verhuizingen van bewoners in 2019

De volgende woningen zijn leeggekomen:

DAEB	Hobbemastraat 33	Per 1 juli 2019
NIET-DAEB	Hobbemastraat 19	Per 1 februari 2019
	Jan van Scorelstraat 98	Per 1 november 2019
	Paulus Potterstraat 31	Per 1 november 2019

De volgende woningen zijn verhuurd:

DAEB	Paulus Potterstraat 53	Per 1 september 2019
	Paulus Potterstraat 19	Per 1 oktober 2019
	Hobbemastraat 33	Per 15 november 2019
	Paulus Potterstraat 13	Per 1 december 2019
NIET-DAEB	Paulus Potterstraat 7	Per 1 januari 2019
	Hobbemastraat 19	Per 1 maart 2019
	Jan van Scorelstraat 103	Per 1 juni 2019

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

Na de introductie van een benoemingsprocedure bij de Autoriteit Woningcorporaties zijn alle bestuursleden in 2016 volgens de nieuwe procedure benoemd. Ten aanzien van de continuïteit van het bestuur is het wenselijk om verschillen in de startdatum van de benoemingsperiode te creëren. In de statuten is voorzien dat bestuursleden voor maximaal 3 termijnen van vier jaar kunnen worden benoemd met nog een vierde termijn bij hoge uitzondering. Voor de komende periode zal continuïteit niet aan de orde zijn. Met het oog op de toekomstverkenning is te verwachten dat te zijner tijd een nieuwe samenstelling zal ontstaan waarbij dit thema opnieuw zal worden gezien.

De bestuurders bekleedden in 2019 de volgende relevante functies:

- De heer Van Marum werkt als hoofd bedrijfsvoering bij Bureau Financieel Toezicht te Utrecht
- Mevrouw Disberg werkt als financial manager bij CBRE B.V. in Amsterdam.
- De heer Ringnalda werkt als advocaat bij Tomlow Advocaten in Utrecht

Elk bestuurslid ontving in 2019 voor zijn werkzaamheden een vergoeding van € 5.000,-. Wanneer een bestuurslid alleen een deel van het jaar bestuurslid was, bedroeg de vergoeding een evenredig deel hiervan. Het WBVU kent als vrijwilligersorganisatie geen personeelsleden. In de jaarrekening is de opgave inzake de WNT dan ook sprake van een fictief dienstverband.

Vergaderingen

Het bestuur heeft 9 maal regulier vergaderd in 2019. 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
- 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. Elk lid van de Raad van Commissarissen ontving in 2019 een vergoeding van € 1.000,-. De voorzitter ontving een vergoeding van € 1.500,-. 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 (zie ook de toelichting de ontwikkeling van huurinkomsten in 2.6).

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 'vierogenprincipe': 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 2019 uitgebreid gesproken en onderzoek gedaan naar oplossingen, zodat de vereniging (ongeacht de (rechts)vorm waarin dat gebeurt) kan blijven voortbestaan

Tenslotte kan de crisis als gevolg van het Coronavirus risico's veroorzaken. De belangrijkste observaties in dat verband zijn:

1. Belangrijkste risico's voor WBVU zijn:
 - a. vertrek van bewoners zonder dat we makkelijk nieuwe bewoners vinden
 - b. langdurige onzekerheid over het inkomen als gevolg van een recessie
 - c. onzekerheid over inkomen op de korte termijn als gevolg van plots wegvallen van inkomen
2. Bij 1 sub a is het denkbaar dat veel kwetsbare bewoners a.g.v. het virus overlijden. We denken dat ons aanbod van woningen dusdanig is dat we een goede positie hebben op de huurmarkt
3. De situatie beschreven onder 1 sub b is niet extreem afwijkend en in het verleden is gebleken dat dit geen issue is. Zie ook de opmerking over de aantrekkelijkheid van de woningen.
4. de situatie onder 1 sub c zou voor dit jaar zich kunnen voordoen. Daarbij opgemerkt dat de regering voor de korte termijn zowel voor de ZZP'ers als via deeltijd WW maatregelen heeft genomen om de effecten te dempen. Huurbetalingen horen dan tot een uitgave die als laatste in het gedrang zouden moeten komen.
5. Het bestuur heeft cijfermatig naar de impact gekeken.
 - a. als we in 2020 van april tot en met december ongeveer 20% (88.000) minder huren zouden ontvangen, zouden we qua liquide middelen niet in de problemen moeten komen. Vooral ook omdat we een kortgeldfaciliteit bij de bank hebben.
 - b. De kortgeldfaciliteit is aangegaan tot december 2021. In de gesprekken met de bank is gesproken over een streven om in het voorjaar van 2021 de faciliteit weer te beëindigen. Bij de bank is nagegaan wat er gebeurt als we de kortgeldfaciliteit met een halfjaar zouden willen verlengen a.g.v. de impact van de coronacrisis. 'daarop begrepen we dat wij bij de bank in de laag risico groep zitten. Eventueel verlengen van de kortgeldfaciliteit zou geen probleem vormen.

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) en het bestuurslid huurzaken volgt cursussen in verband met haar functie als financial

manager. 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.

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 2019 is € 64.117,- uitgegeven aan onderhoud. Voor de vrije sector betrof dit € 27.643,- aan onderhoud. Dit omvat terugkerende posten zoals de onderhoudscontracten voor de cv's, de gemeenschappelijke tuindelen, alsook de vervanging van keukenblokken en badkamerrenovaties bij mutaties.

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.

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

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 woningwaarderingssysteem). 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 € 38.035,- (bij een meerpersoonshuishouden; peildatum 2019) 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 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 2019 is de huurverhoging voor alle DAEB-woningen vastgesteld op 2,1%. Voor niet-DAEB woningen met een kale huurprijs tot € 900,- per maand, is de huurverhoging vastgesteld op 4,1%. Voor niet-DAEB-woningen met een kale huurprijs boven € 900,- per maand is de huurverhoging vastgesteld op 2,1%. 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 woningwaarderingstelsel. 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

In april 2018 heeft de vereniging haar huurprijsbeleid als volgt vastgesteld:

- DAEB-woningen worden jaarlijks verhoogd met de vastgestelde inflatie + 0,5%. Hierbij gelden wel de afspraken rond de huursombenadering en de liberalisatiegrens.
- Voor Niet-DAEB woningen is sprake van een verhoging met de vastgestelde inflatie + 2,5% voor woningen tot 900,- euro. Voor woningen boven de 900,- euro geldt een maximale verhoging van de vastgestelde inflatie + 0,5%

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 woningwaarderingstelsel 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 2019 zijn er drie sociale huurwoningen verhuurd. Alle drie de 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 2019 hebben meerdere Algemene Ledenvergaderingen 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. Dit overleg is in 2019 voortgezet.

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 2019 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 2019 zijn er geen klachten bij de huurcommissie over WBVU ingediend.

2.6 Financiële positie en continuïteit

Binnen de WBVU wordt een administratieve scheiding gehanteerd tussen DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang, sociale sector) en niet-DAEB (vrije sector).

De WBVU moet vanaf 2016 haar bezit tegen marktwaarde waarderen. Dit betekent dat jaarlijks wordt bepaald wat de waarde van het bezit is. 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 (x 1.000)	Schuldrestant per 31.12.19	Rente-percentage	Laatste aflossing
1. NWB	2001	1.588	248	5,66%	01.09.2021
2. Nationaal Restauratiefonds	2006	172	101	1,5%	31.12.2035
3. BNG	2007	675	348	4,85%	31.12.2027
4. Nationaal Restauratiefonds	2007	374	234	1,5%	31.12.2037
5. NWB	2015	750	750	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 aangegane leningen (inclusief lening Nationaal Restauratiefonds) bedroeg eind 2019 2,45 % (2018: 3,80%). In 2019 betaalden we in totaal € 166.518 aan aflossing (2018: € 159.010).

In de jaren 2018 en 2018 heeft de WBVU in 2 jaar tijd, fiscale verliezen die in de periode 2009 – 2016 zijn opgebouwd, ingelopen als gevolg van de zeer snelle stijging van de WOZ. Om de hogere vennootschapsbelasting als gevolg van deze te financieren is een kortgeldfaciliteit op de rekening courant met de Rabobank Utrecht afgesproken. Totaal kan de WBVU beschikken over 250.000,-. In overleg met het WSW is een woning in onderpand gegeven aan de Rabobank Utrecht. Alle overige 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 in 2019 behaalde resultaat van de woningbouwvereniging bedroeg € 2 016 769,- (2018: 2.739.088,-). Het merendeel (1,74 miljoen) is een boekhoudkundige winst als gevolg van de marktwaardering. Dit deel wordt verwerkt in de herwaarderingsreserve. Het operationeel resultaat is € 278.936,-. Het bestuur stelt voor het operationele resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Ratio's

Vanaf 2016 WBVU rapporteert 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 structureel boven de 1,4 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 1,4 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 70%. 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	2018	2019
ICR	>1,4	1,17	0,55
LTV-BW	<75%	10%	9%
Solv. BW	>20%	88%	91%
Dekkingsratio	<70% marktwaarde	7%	6%

NB In de jaren 2018 en 2019 zijn de fiscale verliezen op de waarde van de woningen uit de periode 2009 – 2015 ingelopen. De stijging van WOZ in korte tijd zorgt voor een negatieve uitstroom van de liquide middelen doordat we daarmee meer vennootschapsbelasting betalen (de stijging is geen feitelijke instroom). Daardoor is de ICR tijdelijk gedaald. Vanaf 2020 zal de ICR weer toenemen omdat dan de fiscale verliezen uit het verleden dan grotendeels zijn verrekend.

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 voorgenumen activiteiten passen bij de vermogenspositie van WBVU.

Marktwaarde/beleidswaarde

In het voorjaar van 2020 is een marktwaardebepaling uitgevoerd door Colliers Vastgoedadviseurs. Colliers beschikt over gecertificeerde taxateurs een gecertificeerd model voor de marktwaarde. Vorig jaar is het begrip beleidswaarde geïntroduceerd. Voor dit onderdeel is Colliers nog niet gecertificeerd en heeft de accountant extra controleactiviteiten verricht.

	DAEB		Niet-DAEB	
	2018	2019	2018	2019
Marktwaarde	€ 15,3 mln.	€ 16.5 mln.	€ 4,9 mln.	€ 5,4 mln.
Beleidswaarde	€ 14,3 mln.	€ 15,6 mln.	€ 3,6 mln.	€ 3,9 mln.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningbouwvereniging Utrecht heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 1,8 miljoen gegroeid naar een waarde van € 21,9 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 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.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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 toezicht model van de Aw en WSW. 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 waardebeoordeling 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.

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 € 2.4 miljoen.

Dit impliceert dat circa 12% 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 markwaarde wordt verondersteld dat de vereniging woningen afstoot en daarmee winsten realiseert. 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.

De totale huuropbrengst nam in 2019 met 3,1% van de maximale huuropbrengsten toe. Dit betreft een saldo van de jaarlijkse huurverhoging (2,1% voor de DAEB-woningen en niet-DAEB woningen boven de 900,- euro en 4,1% tot 900,-) verminderd met derving voor leegstand.

De huurachterstand als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2019 2,96 % (2018: 1,19%). De huurderving als gevolg van oninbaarheid als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2019 0% (2018: 0%).

Voor wat betreft de verhuur is 2019 een overgangsjaar geweest. Door de renovatie zijn twee woningen langdurig niet verhuurd. Daarnaast zagen we dat de verhuur van woningen meer tijd en inspanning kostte. Medio 2019 is ingezet op het sneller verhuren. De verbeteringen van de doorlooptijd heeft enige tijd geleverd. Op 31 december waren nog 3 woningen beschikbaar. Pas einde eerste kwartaal 2020 ontstond een meer standaard situatie met nog 1 woning vrijstaande woning. Ook ten aanzien van de huurachterstanden ontstond in 2019 een hoger niveau dan we in het verleden gewend waren. Eind 2019 was het geheel opgelopen naar meer dan 21.000 euro. Ook hier is het gelukt om ten tijde van de publicatie van het jaarverslag een forse verbetering (daling met meer dan 20%) te realiseren. Tegelijkertijd zijn we ons bewust van de bijzondere situatie die vanaf maart 2020 is ontstaan.

De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedroeg eind 2019 € 696,75 (excl. leveringen/diensten en incassokorting) (2018: € 670,17). Dat is 96,71% van de zogeheten liberalisatiegrens (2019: € 720,42). Voor de DAEB woningen was het gemiddelde € 637,56 (88,50% van de liberalisatiegrens) (2018: € 615,03 resp. 86,54%). Voor de NIET-DAEB woningen was de gemiddelde huurprijs € 921,05 (2018: € 879,08). 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 2019 19 woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens. In 2018 waren dat er op die datum eveneens 19.

In 2019 zijn in totaal 4 woningen vrijgekomen (1 DAEB en 3 NIET-DAEB) en 7 woningen gedurende 2019 opnieuw verhuurd.

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.

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 rond de WOZ-waarde en de toekomstverkenning en de daarmee samenhangende advieskosten. Daarnaast speelt als belangrijke gebeurtenis na 2019 de effecten van de Coronacrisis. Voor de toelichting hierover verwijzen we naar het onderdeel risicobeheersing.

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 2019 heeft WBVU prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Utrecht. Daarin is opgenomen dat WBVU zoveel mogelijk een gematigd huurbeleid voert, dat zij zich bij renovatie inspannt 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 bedrijfspaarrekening 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 2019.

Aansprakelijkheidsverzekering

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

Illegale bewoning

Het bestuur heeft in 2019 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 2019 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 2020

WONINGBOUWVERENIGING UTRECHT

JAARREKENING

VERSLAGJAAR 2019



BALANS PER 31 DECEMBER 2019
(voor bestemming resultaat)

ACTIVA		31-12-2019	31-12-2018
VASTE ACTIVA			
		€	€
VASTGOEDBELEGGINGEN	ref. 1		
DEAB vastgoed in exploitatie		16.526.477	15.283.633
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		<u>5.428.523</u>	<u>4.881.367</u>
		21.955.000	20.165.000
MATERIELE VASTE ACTIVA	ref. 2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>10.546</u>	<u>12.083</u>
		10.546	12.083
FINANCIELE VASTE ACTIVA	ref. 3		
Latente belastingvorderingen		<u>8.373</u>	<u>8.457</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		21.973.919	20.185.540
VLOTTENDE ACTIVA			
Huurdebiteuren	ref. 4	21.358	8.650
Vennootschapsbelasting	ref. 5	44.552	0
Overlopende activa	ref. 6	1.415	485
Liquide middelen	ref. 7	<u>138</u>	<u>302.921</u>
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		67.463	312.056
TOTAAL ACTIVA		<u><u>22.041.382</u></u>	<u><u>20.497.596</u></u>



PASSIVA		31-12-2019	31-12-2018
EIGEN VERMOGEN		€	€
Statutaire reserve	ref. 8	1.316	1.316
Herwaarderingsreserve	ref. 9	16.431.882	13.231.882
Overige reserves	ref. 10	1.552.953	2.013.865
Resultaat boekjaar		<u>2.016.769</u>	<u>2.739.088</u>
		20.002.920	17.986.151
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	ref. 11	1.506.968	1.681.903
Waarborgsommen		<u>1.349</u>	<u>1.349</u>
		1.508.317	1.683.252
KORTLOPENDE SCHULDEN	ref. 12		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		174.955	166.537
Schulden aan kredietinstellingen		220.229	0
Schulden aan leveranciers		88.017	308.390
Vennootschapsbelasting		0	272.907
Overlopende passiva		<u>46.945</u>	<u>80.359</u>
		530.146	828.193
TOTAAL PASSIVA		<u><u>22.041.382</u></u>	<u><u>20.497.596</u></u>



WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2019 VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	ref. 13	719.537	693.246
Opbrengsten servicecontracten	ref. 14	2.854	2.831
Overige baten	ref. 15	50	50
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	ref. 16	-46.701	-24.839
Lasten onderhoudsactiviteiten	ref. 17	-64.117	-43.736
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		611.623	627.552
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-52.167	-548.710
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.790.000	3.200.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	ref. 18	1.737.833	2.651.290
Overige organisatiekosten	ref. 19	-183.938	-201.364
Kosten leefbaarheid		-6.250	-4.912
Organisatiekosten en leefbaarheid		-190.188	-206.276
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	ref. 20	0	0,00
Rentelasten en soortgelijke kosten	ref. 21	-57.035	-60.089
Saldo financiële baten en lasten		-57.035	-60.089
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		2.102.233	3.012.476
Belastingen	ref. 22	-85.464	-273.388
RESULTAAT NA BELASTINGEN		2.016.769	2.739.088



KASSTROOMOVERZICHT 2019 VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2019	2018
	€	€
<i><u>Ontvangsten</u></i>		
Huurontvangsten	706.917	698.258
Onvangst servicecontracten	2.863	2.898
Overige bedrijfsontvangsten	50	50
Totaal ontvangsten	709.830	701.206
<i><u>Uitgaven</u></i>		
Onderhoudsuitgaven	39.226	45.382
Overige bedrijfsuitgaven	202.171	176.046
Renteuitgaven	58.392	57.797
Verhuurdersheffing	32.728	32.024
Betaalde vennootschapsbelasting	402.907	380.002
Totaal uitgaven	735.424	691.251
Kasstroom uit operationele activiteiten	-25.594	9.955
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	330.901	240.089
Uitgaven overige investeringen	0	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	-330.901	-240.089
Opname WSW geborgde leningen	0	600.000
Aflossing WSW geborgde leningen	-166.518	-159.010
Kasstroom uit financierings activiteiten	-166.518	440.990
Netto kasstroom boekjaar	-523.012	210.856
Liquide middelen 1 januari	302.921	92.065
Liquide middelen 31 december	-220.091	302.921
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	523.012	210.856



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 2019, 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 geïnclassificeerd 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 2019, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'



De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woongelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingcomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het **doorexploteerscenario** veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteer met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het **uitpondscenario** veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht.

In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

Macro economische parameters

Om marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2019 te kunnen berekenen moeten de te verwachten kasstromen vanaf 2020 in de DCF-berekening worden bepaald.

Het inschatten 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;
- leegwaardestijging 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 woongelegenheden	2020	2021	2022	2023 e.v
Prijsinflatie	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Loonkostenstijging	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,50%	3,50%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	868	879	879	879
Beheerkosten per vhe	512	512	512	512
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	559	559	559	560
Verhuurdersheffing per vhe	1.220	1.242	1.242	1.187
Huurstijging boven inflatie	1,20%	1,30%	0,50%	0,50%
Huurderving				
Mutatiekans bij doorexploteer	1,74%	1,71%	1,68%	1,64%
Disconteringsvoet	4,75%	4,75%	4,75%	4,75%

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



Toelichting vrijheidsgraden

De toepassing van de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' actualisatie peildatum 31 december 2019 (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(stijging)	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 markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
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(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan 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 dan 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 conform opgave Woningbouwvereniging Utrecht. De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 50% van de mutatiegraad bij doorexpluiten omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basis versie. Er is hierbij rekening gehouden met 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 van invloed op marktwaarde omdat deze gelijk kunnen worden verkocht. Daarnaast heeft een belegger de mogelijkheid om de woningen te koop aan te bieden aan de zittende huurders om zo de mutatiegraad te versnellen.
(Achterstallig) 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. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2019. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Woningbouwvereniging Utrecht.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	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 (uitponden). Conform de Handboekmethodiek worden de woningen fractioneel uitgepond, vanwege de erfpachtbestemming is het aantal te verkopen woningen cumulatief gemaximeerd op 19 woningen.
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').

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 beter 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 woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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 beklommingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. 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, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt 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 beheerlasten.

Per 31 december 2019 is in totaal € 18,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 16,4 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 € 2,45 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 vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

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

Overige schulden en overlopende passiva

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



3. Grondslagen voor de 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 organisatiekosten 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 organisatiekosten

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-kasstroom die invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar.

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



TOELICHTING OP DE BALANS

VASTE ACTIVA

VASTGOEDBELEGGINGEN	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
1 Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie	€	€	€	€
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 01-01	15.283.633	12.891.763	4.881.367	4.073.237
Investerings/Initiele verkrijgingen	45.505	434.144	6.661	114.566
Winsten of verliezen agv aanpassingen naar marktwaarde	1.197.339	1.957.726	540.495	693.564
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 31-12	<u>16.526.477</u>	<u>15.283.633</u>	<u>5.428.523</u>	<u>4.881.367</u>

De som van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 18.221.882.
De totale WOZ-waarde van de panden bedraagt ultimo boekjaar € 26.721.000.

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 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in verhuurde staat		21.955
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-1.170	
Betaalbaarheid (huren)	-1.280	
Kwaliteit (onderhoud)	-	
Beheer (beheerkosten)	-	
Subtotaal	-2.450	
Beleidswaarde		19.505

Per 31 december 2019 is in totaal € 18,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 16,4 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.

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	12.083	12.083
Investerings/correcties	0	0	0
Afschrijvingen	0	-1.537	-1.537
Boekwaarde 31-12	<u>0</u>	<u>10.546</u>	<u>10.546</u>

FINANCIELE VASTE ACTIVA

31-12-2019

31-12-2018

3 Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

	€	€
Saldo begin boekjaar	8.457	8.126
terugname resp. vrijval	-84	331
Saldo einde boekjaar	<u>8.373</u>	<u>8.457</u>

De looptijd bedraagt per saldo 18 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA4 *Huurdebiteuren*

Huurdebiteuren	21.358	8.650
af: voorziening oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>21.358</u>	<u>8.650</u>

Op de huurdebiteuren is geen voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht (v.j. € 0,-).
Ultimo 2019 bedraagt de huurachterstand 1,2% (v.j. 2,96%) van de te ontvangen netto-huur.

5 *Vennootschapsbelasting*

Vennootschapsbelasting voorgaand jaar	18.877	
Vennootschapsbelasting boekjaar	25.675	0
	<u>44.552</u>	<u>0</u>

6 *Overlopende activa*

Vooruitbetaalde financieringslasten	485	485
Vooruitbetaalde energielasten	930	0
Totaal	<u>1.415</u>	<u>485</u>

7 *Liquide middelen*

Rabobank	<u>138</u>	<u>302.921</u>
----------	------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging. De vereniging heeft een kredietfaciliteit van € 250.000.



PASSIVA	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
EIGEN VERMOGEN		
8 <i>Statutaire reserve</i>	<u>1.316</u>	<u>1.316</u>
9 <i>Herwaarderingsreserve</i>		
Saldo begin boekjaar	13.231.882	11.531.882
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>3.200.000</u>	<u>1.700.000</u>
Saldo einde boekjaar	<u>16.431.882</u>	<u>13.231.882</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.

10 <i>Overige reserves</i>	2019	2018
Saldo begin boekjaar	2.013.865	2.270.382
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>-460.912</u>	<u>-256.517</u>
Saldo einde boekjaar	<u>1.552.953</u>	<u>2.013.865</u>

11 **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Het verloop van de leningen is als volgt:

Saldo begin boekjaar	1.848.440	1.406.488
Opnamen	0	600.000
Aflossingen	<u>-166.518</u>	<u>-158.048</u>
Saldo einde boekjaar	1.681.922	1.848.440
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	<u>174.955</u>	<u>166.537</u>
Deel langlopend einde boekjaar	<u>1.506.968</u>	<u>1.681.903</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 € 102.000.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2019 € 1,4 miljoen.

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

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen in het boekjaar bedraagt 2,45% (vj 3,80%)

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

12 **KORTLOPENDE SCHULDEN**

Aflossingsverplichtingen langlopende leningen

Langlopende leningen	<u>174.955</u>	<u>166.537</u>
	<u>174.955</u>	<u>166.537</u>

Schulden aan kredietinstellingen

Rabobank	<u>220.229</u>	<u>0</u>
	<u>220.229</u>	<u>0</u>

Schulden aan leveranciers

Onderhoudsfacturen	32.801	7.910
Overig	<u>55.216</u>	<u>300.480</u>
	<u>88.017</u>	<u>308.390</u>

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>0</u>	<u>272.907</u>
	<u>0</u>	<u>272.907</u>



Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	5.374	7.597
Vooruitontvangen huur	15.832	15.744
Transitoria credit overig	25.740	57.018
	<u>46.945</u>	<u>80.359</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 2019 bedraagt de obligoverplichting 3,85% van de som van de schuldrestanten van de geborgde leningen, ofwel € 35.879. Over de lening met variabele hoofdsom bedraagt de obligoverplichting 75% van de maximale hoofdsom te weten € 562.500.

OVERIGE INFORMATIE

Gedurende 2019 waren geen werknemers in dienst bij de vereniging (2018:0).



TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

	2019	2018
	€	€
OPBRENGSTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
13 HUREN		
Te ontvangen netto huur	747.341	725.001
Af: huurderwing wegens leegstand	-27.804	-31.755
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	0	0
<i>Totaal huren</i>	<u>719.537</u>	<u>693.246</u>
De huur is gewijzigd als gevolg van de huurverhoging per 1 juli van 2,1% en huurharmonisaties.		
14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	1.245	1.236
Contributie	1.608	1.595
<i>Totaal opbrengsten servicecontracten</i>	<u>2.854</u>	<u>2.831</u>
15 OVERIGE BATEN	<u>50</u>	<u>50</u>
LASTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
16 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
Afschrijvingen	1.536	1536
Huisvestingskosten	6.489	6.626
Bestuurskosten	24.825	4.434
Verzekeringen	13.851	12.243
<i>Totaal verhuur en beheeractiviteiten</i>	<u>46.701</u>	<u>24.839</u>
In de lasten verhuur- en beheer is de vergoeding voor bestuursleden begrepen voor in totaal € 18.075. Hiervan betreft een bedrag van € 3.075 een nagekomen vergoeding voor het voorgaande boekjaar. Aan de raad van commissarissen is een vergoeding van € 6.750 verstrekt. Hiervan betreft een bedrag van € 2.250 een nagekomen vergoeding voor het voorgaande boekjaar.		
17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
cv onderhoud	13.965	12.006
klachtenonderhoud	50.152	31.730
mutatieonderhoud	0	0
<i>Totaal onderhoud</i>	<u>64.117</u>	<u>43.736</u>
18 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Mutatieonderhoud	-41.831	-64.727
Renovatie en groot onderhoud	-10.336	-483.983
	<u>-52.167</u>	<u>-548.710</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de in het boekjaar gedane investeringen. In het boekjaar 2018 en 2019 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.

	2019	2018
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.790.000</u>	<u>3.200.000</u>
	<u>1.790.000</u>	<u>3.200.000</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

Verhuurdersheffing	32.728	32.024
Belastingen	45.803	46.919
Algemene kosten	105.407	122.421
<i>Totaal organisatiekosten</i>	<u>183.938</u>	<u>201.364</u>

20 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

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

21 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten banken	3.131	1621
Rente belastingen	8.315	7045
Rente lening kredietinstellingen	45.589	51.424
	<u>57.035</u>	<u>60.089</u>

22 BELASTINGEN

	2019	2018
Vennootschapsbelasting	85.380	273.719
Mutatie latente belastingen	84	-331
	<u>85.464</u>	<u>273.388</u>

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 19% over de eerste € 200.000 en 25% over het resterende deel.

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 commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging van:

- bestuurder
- voorzitter Raad van Commissarissen
- leden Raad van Commissarissen

Bezoldiging bestuurder

Per 1 januari 2018 is de Wet normering topinkomens (WNT) aangepast.

Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WBVU van

toepassing zijnde regelgeving: het WNT-Maximum voor de woningcorporaties, klasse B.

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor Woningbouwvereniging Utrecht is € 102.000.

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de Berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Naam:	Dhr. J.F. Ringnalda	Dhr. B. van Marum	Mevr. E. van Disberg
Functie:	voorzitter	penning-meester	bestuurs-lid
Gegevens 2019			
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,1111	0,1111	0,1111
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
(fictieve) dienstbetrekking	ja	ja	ja
Indien fictieve dienstbetrekking, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	nvt	nvt	nvt

Individueel WNT-maximum	€ 11.333	€ 11.333	€ 11.333
-------------------------	----------	----------	----------

Bezoldiging			
Beloning	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2019	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000

Gegevens 2018			
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,1111	0,1111	0,1111
Beloning	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2018	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500

Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt te specificeren:

Naam:	Mevr. M. Schopmeijer	Dhr. J. Ravenstein	Dhr. J. Seijkens	Mevr. M.P.J.M. Waarts	Mevr. M. Teitink
Functie:	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Gegevens 2019					
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/5
Individueel WNT-maximum	€ 15.300	€ 10.200	€ 10.200	€ 10.200	€ 4.250

Bezoldiging					
Beloning	€ 1.500	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ -
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2019	€ 1.500	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ -

Gegevens 2018					
Duur dienstverband in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 750	€ 500	€ 500	€ 500	€ -
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2018	€ 750	€ 500	€ 500	€ 500	€ -

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2019 drie gewone leden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Utrecht, 2020

F. Ringnalda

B. van Marum

E. Disberg



OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ad € 2.016.769 over het boekjaar 2019 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 226.769 ten laste van de overige reserves te brengen.
 - Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 1,790.000 (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 31-12-2019, Winst- en verliesrekening 2019 en Kasstroomoverzicht 2019
3. niet- DAEB Balans per 31-12-2019, Winst- en verliesrekening 2019 en Kasstroomoverzicht 2019



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 DAEB

	31-12-2019	31-12-2018		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
VASTGOEDBELEGGINGEN	€	€		€	€
Vastgoed in exploitatie	16.526.477	15.283.633	Statutaire reserve	1.316	1.316
MATERIELE VASTE ACTIVA			Herwaarderingsreserve	16.431.882	13.231.882
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.939	9.158	Overige reserves	1.552.953	2.013.865
FINANCIELE VASTE ACTIVA			Resultaat boekjaar	2.016.769	2.739.088
Overige deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.554.913	3.663.905		20.002.920	17.986.151
Vorderingen op groepsmaatschappijen	864.836	1.067.836	LANGLOPENDE SCHULDEN		
Latente belastingvordering	2.006	2.026	Leningen kredietinstellingen	1.506.968	1.681.903
	5.421.755	4.733.767	Waarborgsommen	323	323
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	21.956.171	20.026.558		1.507.291	1.682.226
VLOTTENDE ACTIVA			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Huurdebiteuren	16.077	6.556	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	174.955	166.537
Vennootschapsbelasting	33.536	0	Schulden aan kredietinstellingen	220.229	
Overlopende activa	1.065	368	Schulden aan leveranciers	66.254	233.738
Liquide middelen	138	302.921	Vennootschapsbelasting	0	206.844
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	50.816	309.845	Overlopende passiva	35.338	60.907
TOTAAL ACTIVA	22.006.987	20.336.403	TOTAAL PASSIVA	22.006.987	20.336.403



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

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	522.913	509.762
Opbrengsten servicecontracten	2.234	2.240
Overige baten	40	40
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-36.950	-19.653
Lasten onderhoudsactiviteiten	-36.474	-36.474
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>451.763</u>	<u>455.915</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-45.505	-434.144
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.242.844	2.391.870
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.197.339</u>	<u>1.957.726</u>
Overige organisatiekosten	-145.533	-159.321
Kosten leefbaarheid	-4.945	-3.886
Organisatiekosten en leefbaarheid	<u>-150.479</u>	<u>-163.208</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.400	25.800
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-57.035	-60.089
Saldo financiële baten en lasten	<u>-38.635</u>	<u>-34.289</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	<u>1.459.988</u>	<u>2.216.144</u>
Resultaat uit deelnemingen	624.401	739.251
Belastingen bedrijfsuitoefening	-67.620	-216.307
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>2.016.769</u>	<u>2.739.088</u>



KASSTROOMOVERZICHT DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2019	2018
	€	€
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	514.277	512.018
Ontvangst servicecontracten	2.234	2.240
Rente interne lening	18.400	25.800
Overige bedrijfsontvangsten	40	40
Totaal ontvangsten	534.951	540.098
<u>Uitgaven</u>		
Onderhoudsuitgaven	31.036	36.474
Overige bedrijfsuitgaven	159.959	139.290
Renteuitgaven	58.392	57.797
Verhuurdersheffing	32.728	32.024
Betaalde vennootschapsbelasting	318.784	300.661
Totaal uitgaven	600.899	566.246
Kasstroom uit operationele activiteiten	-65.949	-26.148
<u>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</u>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	-261.812	-189.961
Uitgaven overige investeringen	0	0
	-261.812	-189.961
<u>Financiële vaste activa -inkomende kasstroom</u>		
Aflossing Interne lening	203.000	306.164
Ontvangsten overige investeringen	0	0
	203.000	306.164
Kasstroom uit investerings activiteiten	-58.812	116.203
Opname WSW geborgde leningen	0	600.000
Aflossing WSW geborgde leningen	-166.518	-159.010
Kasstroom uit financierings activiteiten	-166.518	440.990
Netto kasstroom boekjaar	-291.278	531.046
Wijziging kortgeldmutaties	-231.735	-320.189
Mutatie liquide middelen	-523.012	210.857
Liquide middelen 1 januari	302.921	92.065
Liquide middelen 31 december	-220.091	302.921
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	-523.012	-210.856



Niet-DAEB



BALANS PER 31 DECEMBER Niet-DAEB

	31-12-2019	31-12-2018		31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
	€	€		€	€
VASTGOEDBELEGGINGEN			Statutaire reserve	0	0
Vastgoed in exploitatie	5.428.523	4.881.367	Herwaarderingsreserve	1.851.829	1.043.699
			Overige reserves	2.078.683	1.880.955
MATERIELE VASTE ACTIVA			Resultaat boekjaar	624.401	739.251
				<u>4.554.913</u>	<u>3.663.905</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.608	2.925	LANGLOPENDE SCHULDEN		
			Schulden aan groepsmaatschappijen	864.836	1.067.836
FINANCIELE VASTE ACTIVA			Leningen kredietinstellingen	0	0
			Waarborgsommen	1.026	1.026
Latente belastingvordering	6.367	6.431		<u>865.862</u>	<u>1.068.862</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>5.437.498</u>	<u>4.890.723</u>	KORTLOPENDE SCHULDEN		
			Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	0	0
VLOTTENDE ACTIVA			Schulden aan kredietinstellingen	0	0
			Schulden aan leveranciers	21.763	74.652
Huurdebiteuren	5.281	2.094	Vennootschapsbelasting	0	66.063
Vennootschapsbelasting	11.016	0	Overlopende passiva	11.607	19.452
Overlopende activa	350	117		<u>33.370</u>	<u>160.168</u>
Liquide middelen	0	0			
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>16.647</u>	<u>2.211</u>			
TOTAAL ACTIVA	<u>5.454.145</u>	<u>4.892.935</u>	TOTAAL PASSIVA	<u>5.454.145</u>	<u>4.892.935</u>



WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR Niet-DAEB VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL

	2019	2018
	€	€
Huuropbrengsten	196.624	183.484
Opbrengsten servicecontracten	619	591
Overige baten	10	10
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-9.751	-5.186
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.643	-7.262
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>159.860</u>	<u>171.637</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.661	-114.566
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	547.156	808.130
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>540.495</u>	<u>693.564</u>
Overige organisatiekosten	-38.405	-42.043
Kosten leefbaarheid	-1.305	-1.026
Organisatiekosten en leefbaarheid	<u>-39.710</u>	<u>-43.069</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-18.400	-25.800
Saldo financiële baten en lasten	<u>-18.400</u>	<u>-25.800</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	<u>642.245</u>	<u>796.332</u>
Belastingen	-17.844	-57.081
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>624.401</u>	<u>739.251</u>



KASSTROOMOVERZICHT Niet-DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2019	2018
	€	€
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	192.640	186.240
Onvangst servicecontracten	629	658
Overige bedrijfsontvangsten	10	10
Totaal ontvangsten	<u>193.279</u>	<u>186.908</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	8.190	8.908
Overige bedrijfsuitgaven	42.211	36.756
Renteuitgaven	0	0
Rente interne lening	18.400	25.800
Betaalde vennootschapsbelasting	84.123	79.341
Totaal uitgaven	<u>152.925</u>	<u>150.805</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>40.354</u>	<u>36.103</u>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	69.089	50.128
Uitgaven overige investeringen	0	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	<u>-69.089</u>	<u>-50.128</u>
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	-203.000	-306.164
Aflossing WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financierings activiteiten	<u>-203.000</u>	<u>-306.164</u>
Netto kasstroom boekjaar	<u>-231.735</u>	<u>-320.189</u>
Wijziging kortgeldmutaties	231.735	320.189
Mutatie liquide middelen	<u>-00</u>	<u>-00</u>
Liquide middelen 1 januari	0	0
Liquide middelen 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	<u>0</u>	<u>0</u>

