

Jaarverslag
Woningbouwvereniging Utrecht
2021



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	4
1.1 Algemene beschouwing	4
1.2 De vereniging: de leden	4
1.3 De vereniging: het bestuur	5
1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen.....	6
1.5 Goed ondernemingsbestuur	6
2. Volkshuisvestingsverslag	9
2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht.....	9
2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit	9
2.3 Leefbaarheid en woonomgeving	10
2.4 Verhuur en verkoop van woningen.....	10
2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	12
2.6 Financiële positie en continuïteit	14
2.7 Overleg met de gemeente Utrecht	19
2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen.....	19
2.9 Beleggingen.....	19
2.10 Wonen en zorg.....	20
2.11 Overig.....	20
2.12 Verklaring van het bestuur.....	21
3. Verslag Raad van Commissarissen.....	22

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 stond nog steeds de toekomst van de vereniging. De gesprekken onder leiding van Blauw B.V. (Theo Stubbé) zijn voortgezet. In 2018 zijn de eerste verkenningen 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 2020 heeft dat meer vorm gekregen. In 2021 heeft dat erin geresulteerd dat een keuze is gemaakt voor een corporatie om gesprekken mee te voeren en een beoogde fusie concreter vorm te geven, met behoud van de eigen identiteit en zoveel mogelijk zeggenschap van de vereniging c.q. de bewoners. Mooi om te constateren is de betrokkenheid van de leden-bewoners bij te toekomst, maar ook dat zij kritisch meedenken. De bewoners die zijn opgestaan om mee te denken, blijven betrokken en zijn in sommige gevallen nauwer betrokken bij het bestuur, met het oog op de plannen. Het enthousiasme en de betrokkenheid geeft goede energie.

Afgelopen jaar zijn weer meerdere gesprekken gevoerd met collega-corporaties, gemeente, de Autoriteit Woningcorporaties, etc. Aan het einde van het jaar waren we op een punt dat we zicht hadden op concrete afspraken met de beoogde fusiepartner, die we reeds hadden voorgelegd (de leden zijn daar ook steeds bij betrokken) en konden gaan voorleggen in 2022 aan de leden.

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 2021 over het verslagjaar 2020 van de vereniging ontving voldeed aan de daaraan gestelde eisen, zij het dat een nadere toelichting vereist was als gevolg van een administratief misverstand. Er zijn geen opmerkingen ontvangen over de financiële positie van de vereniging.

1.2 De vereniging: de leden

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

ALV 28 juni 2021

Tijdens deze ALV zijn het jaarverslag en de jaarrekening over 2020 vastgesteld door de ALV. Ook is gesproken over de toekomst van de WBVU, niet ter besluitvorming maar ter informatie.

ALV 27 september 2021

Tijdens deze ALV is de intentieovereenkomst met de beoogde fusiepartner goedgekeurd en zijn de statuten van de stichting (omzetting van de vereniging in een stichting is vereist voor de beoogde fusie) besproken.

Vanwege de coronapandemie en de in dat verband geldende maatregelen, hebben minder bewonersavonden (bijvoorbeeld over de toekomst van de vereniging) plaatsgevonden dan de bedoeling was. Met een aantal nieuwsbrieven zijn alle leden/bewoners geïnformeerd over de stand van zaken. Op 29 maart 2021 heeft een bewonersavond plaatsgevonden over de stand van zaken op dat moment, in het toekomsttraject. De bewoners hebben via een werkgroep deelgenomen aan het selectieproces van de mogelijke fusiepartij. Hiertoe zijn meerdere bijeenkomsten gehouden.

Verhuizingen van bewoners in 2021

De volgende woningen zijn leeggekomen:

DAEB	Hobbemastraat 15	Per 1 juli 2021
NIET-DAEB	Jan van Scorelstraat 115	Per 1 februari 2021

De volgende woningen zijn verhuurd:

DAEB	Hobbemastraat 15	Per 1 augustus 2021
NIET-DAEB	Jan Scorelstraat 115	Per 1 maart 2021

1.3 De vereniging: het bestuur

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

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

Naam	Functie	Geboorte-jaar	Jaar van eerste benoeming	Aftredend	Achtergrond
1. Dhr. F.J. Ringnalda	Voorzitter	1982	2015	november 2024	Geen bewoner
2. Dhr. B. van Marum	Penningmeester	1969	2014	november 2024	Geen bewoner
3. Mevr. E. Disberg	Lid	1978	2010	november 2024	Bewoner
4. Vacature					
5. Vacature					

De bestuurders bekleedden in 2021 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 2021 voor zijn werkzaamheden een vergoeding van ca. € 2.500,- netto.

Vergaderingen

Het bestuur heeft 9 maal regulier vergaderd in 2021. Daarnaast hebben meerdere bijeenkomsten van het bestuur plaatsgevonden in het kader van de toekomstverkenning. Belangrijke onderwerpen waarover is gesproken:

- Toekomst van de vereniging
- Vacatures en gevolgen c.q. oplossingen
- Werk- en verantwoordingsdruk in verband met de Woningwet
- Technische staat en uit te voeren werkzaamheden aan de 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 2020 een vergoeding van € 1.000,-. De voorzitter ontving een vergoeding van € 1.500,-. In 2020 is het voorzitterschap geruild. De vergoeding is bepaald naar rato van het aantal vervulde dagen in het jaar. 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 financiële risico's die wij onderscheiden zijn:

Aan de inkomstenkant:

- (Het niet constateren van) het niet voldoen van huurbetalingen door huurders. Deze risico's beperken wij door het voeren een gescheiden huuradministratie en financiële administratie. De noodzakelijke aansluiting tussen beide administraties borgt dat eventuele verschillen opvallen. Bovendien hebben wij een debiteurenprocedure, gericht op het in een vroeg stadium voorkomen van huurachterstanden.
- Het niet met voldoende voortvarendheid kunnen verhuren van leegkomende woningen bij onvoorziene of overige omstandigheden, door de beperkte omvang van het bestuur.

Aan de uitgavenkant:

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

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

Een ander risico dat de vereniging thans constateert, is het gebrek aan bestuursleden. Het bestuur zou moeten bestaan uit 5 bestuursleden, maar wordt thans door slechts 3 bestuursleden gevormd. De continuïteit staat hiermee onder druk. Bovendien wordt de vereniging hierdoor kwetsbaarder. Binnen de vereniging is in 2018 en 2019 uitgebreid gesproken en onderzoek gedaan naar oplossingen, zodat de vereniging (ongeacht de (rechts)vorm waarin dat gebeurt) kan blijven voortbestaan. Inmiddels hebben zich voor de beoogde nieuwe rechtsvorm nieuwe bestuurders aangediend.

De afgelopen periode bestond met name zorg over de impact van de coronamaatregelen. In de praktijk hebben zich geen risico's in verband met het coronavirus gemanifesteerd. Recentelijk zien we een stijging van de inflatie waarbij onduidelijk is hoe dit de economische ontwikkeling zal beïnvloeden en wat de gevolgen zijn voor de betaalbaarheid van de woningen voor de huurders. Algemeen geldt dat er geen indicaties zijn van grote problemen. De huurachterstand en de huurderiving als gevolg van leegstand zijn in 2021 afgenomen.

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

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.

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

Op korte termijn:

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

Op middellange termijn:

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

De financiële positie voldoet aan deze meetpunten.

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

2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Onderhoud en verbetering

In 2020 is € 31.635,- uitgegeven aan onderhoud voor de sociale sector. Voor de vrije sector betrof dit € 7.491,- 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.

WBVU geeft bij voorkomende werkzaamheden opdrachten aan aannemersbedrijf Van Zoelen. Bij opdrachten boven € 15.000,- worden altijd meerdere (drie) offertes opgevraagd van verschillende aannemers. Op basis van een conditiemeting, duurzaamheidsambitie en ambitie om woongenot te vergroten is een portefeuillebeleid opgesteld. De financiële haalbaarheid daarvan is beoordeeld en verwerkt in de meerjarenbegroting.

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

2.3 Leefbaarheid en woonomgeving

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

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

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

2.4 Verhuur en verkoop van woningen

Woonruimteverdeling

WBVU verhuurt haar woningen in twee huursegmenten: het sociale huursegment (woningen die worden verhuurd met een huur onder de zogenaamde liberalisatiegrens: vanaf 1 juli 2015 € 710,68 per maand, per 2021 € 752,33 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 € 39.055,- (bij een meerpersoonshuishouden; peildatum 2020) 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 2,75 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

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,-. Voor woningen boven de € 900,- geldt een maximale verhoging van de vastgestelde inflatie + 0,5%

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.

Voor 2021 is de huurverhoging voor alle DAEB-woningen vastgesteld op 0%. Voor niet-DAEB woningen met een kale huurprijs tot € 900,- per maand, is de huurverhoging vastgesteld op 2,4%. Voor niet-DAEB-woningen met een kale huurprijs boven € 900,- per maand is de huurverhoging vastgesteld op 1,9%. De huurprijs van de DAEB-woningen is gemaximeerd op de liberalisatiegrens. De huurprijs van niet-DAEB-woningen is gemaximaliseerd op 130% van de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel. Dit huurprijsbeleid geldt totdat er aanleiding bestaat om het aan te passen, bijvoorbeeld door wijziging van regelgeving of omstandigheden binnen de vereniging. In 2021 hebben huurders van sociale huurwoningen van corporaties met een hoge huur en laag inkomen recht op een eenmalige huurverlaging. In totaal zijn van 13 woningen de huren verlaagd. De huren zijn per 1 mei 2021 aangepast naar € 633,25 resp. € 678,66 o.b.v. het inkomen.

Huurprijsbeleid bij nieuwe verhuur

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.

In 2021 zijn in de politiek diverse discussie gevoerd waarbij prijsmaatregelen als instrument zijn benoemd. Dergelijke maatregelen zullen de uitvoering van het huurprijsbeleid beïnvloeden.

Verhuur van DAEB- woningen

In 2021 is 1 sociale huurwoning verhuurd. De woning is 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 elke huurder 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 beide uit een combinatie van bewoners en niet-bewoners. In 2021 hebben twee 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 2021 voortgezet en geïntensiveerd.

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:

- 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 2021 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 2021 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 31.12.21	Rente-percentage	Laatste aflossing
1. NWB	2001	1.588	0	5,66%	01.09.2021
2. Nationaal Restauratiefonds	2006	172	90	1,5%	31.12.2035
3. BNG	2007	675	273	4,85%	31.12.2027
4. Nationaal Restauratiefonds	2007	374	210	1,5%	31.12.2037
5. NWB	2015	750	750	-/ 0,0%	01-04-2025
6. NWB	2021	35	0	0,0%	30-11-2023

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%. Feitelijk was de rente na opslag negatief.

In november 2021 is een zogenaamde obligolening aangegaan bij de NWB. Dit ter ondersteuning van de herstructurering van Vestia. Het betreft feitelijk geen lening die de WBVU kan opvragen maar een garantstelling mocht Vestia een beroep doen op het WSW.

De gemiddelde rentevoet van de aangegane leningen (inclusief lening Nationaal Restauratiefonds) bedroeg eind 2021 2,7 % (2020: 2.73 %). In 2020 betaalden we in totaal € 184.109 aan aflossing (2019: € 174.938).

In 2019 is een kortgeldfaciliteit op de rekening courant van € 250.000,- aangegaan bij de Rabobank om de tijdelijk hogere vennootschapsbelasting te financieren. In december 2021 is deze kortgeldfaciliteit beëindigd.

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 2021 behaalde resultaat van de woningbouwvereniging bedroeg €2.7 mln (2020: € 2.3 mln).

Het merendeel namelijk € 2,2 mln is een boekhoudkundige winst als gevolg van de marktwaardering.

Dit deel wordt verwerkt in de herwaarderingsreserve. Het operationeel resultaat is € 372.129,-. Het bestuur stelt voor het operationele resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Ratio's

Sinds de introductie van de Woningwet in 2015 rapporteert de WBVU financiële ratio's. Op 28 april 2020 hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een financieel kader gepubliceerd met een gewijzigde set van financiële ratio's en grenswaarden.

Continuïteitsratio's:

- Interest-coverage ratio (ICR)
 - o De ICR dient boven de 1,4 te zijn voor DEAB en 1,8 voor niet-DAEB. Voor beide takken tesamen dient deze ten minste 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
 - o Een ICR lager dan 1,4 geeft het signaal dat een corporatie bij negatieve ontwikkelingen al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen.
- Loan to value (LTV)
 - o De LTV dient niet hoger te zijn dan 85%. De LTV wordt berekend door de waarde van de leningen uit te drukken in een percentage van de beleidswaarde.
- Solvabiliteit
 - o De solvabiliteit dient minimaal 15% te zijn. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door de totale activa. De solvabiliteit geeft aan in welke mate de corporatie bij liquidatie kan voldoen aan haar financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen.

Discontinuïteitsratio:

- Dekkingsratio
 - o De dekkingsratio dient niet hoger te zijn dan 70%. De dekkingsratio wordt berekend door het de marktwaarde van de langlopende geldleningen af te zetten tegen 1% van de marktwaarde van het bezit. De dekkingsratio geeft aan of de marktwaarde van het bezit voldoende is voor aflossing van de leningen van een corporatie, ook tegen marktwaarde.
- De onderpandsratio
 - o Het onderpand betreft al het vastgoed (ongeacht DAEB of niet-DAEB) waarop WSW bij volmacht hypotheek heeft gevestigd. Voorheen viel al het bezit onder de volmacht van het WSW. In het kader van het strategisch programma wordt de zekerhedenstructuur in lijn gebracht met de Woningwet. In het nieuwe stelsel valt het niet-DAEB bezit niet langer automatisch onder de volmacht van het WSW. Niet-DAEB bezit kan zo worden ingezet als onderpand voor ongeborgde financiering van de niet-

DAEB tak. Daarom is het belangrijk geworden ook de onderpandsratio voor de WSW geborgde leningen te bewaken.

De genoemde indicatoren sluiten aan bij de beoordelingssystematiek die met name het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toepast op de corporaties

	Norm	2020	2021
ICR	>1,4	11,1	13.97
LTV-BW	<85%	7,2%	5.2%
Solv.	>15%	93%	94%
Dekkingsratio	<70%		
	marktwaarde	5,5%	5,1%
Onderpandsratio	70%	Nvt	Nvt

Er is bij WBVU geen sprake van langdurig overtollige middelen.

Marktwaarde/beleidswaarde

In het voorjaar van 2021 is een marktwaardebepaling uitgevoerd door Colliers Vastgoedadviseurs.

Colliers beschikt over gecertificeerde taxateurs een gecertificeerd model voor de marktwaarde.

Daarnaast wordt gevraagd de zogenaamde beleidswaarde te bepalen.

	DAEB		Niet-DAEB	
	2020	2021	2020	2021
Marktwaarde	€ 18,1 mln.	€ 20,3	€ 5.9 mln.	€ 6,0
Beleidswaarde	€ 16,8 mln	€ 19,1	€ 4,9 mln	€ 6,3

NB in het kader van de fusie is bij de waardebeoordeling uitgegaan van de benadering die door Mitros wordt gehanteerd voor wat betreft het verwerken van de erfpachtlasten. Het effect is dat de totale waardeverandering circa 9% in plaats van 15% onder de oude benadering.

Daarnaast zijn veranderingen doorgevoerd voor de wijze waarop de beleidswaarde wordt bepaald. De belangrijkste oorzaak is de veranderde manier waarop de beleidswaarde dit jaar moet worden berekend. Het Handboek gaat er vanuit dat de markthuur voor de sociale huurwoningen worden afgetopt op de liberalisatiegrens (of indien lager de maximaal redelijke huur) terwijl voor de vrije sector woningen met de getaxeerde markthuur gerekend dient te worden. Vorig jaar zijn alle woningen (dus ook de vrije sector woningen) in de beleidswaarde nog afgetopt op de liberalisatiegrens of indien lager de maximaal redelijke huur.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde.

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van

2020. 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 € 2,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 26,3 miljoen. Dit betreft een waardegroei van bijna 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.

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 toezichtsmodel van de Aw en WSW. WSW en de Aw hebben aangegeven dat vanaf 2020 de voorlopige norm voor de LTV 85% wordt en voor de solvabiliteit 15%. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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 € 0,9 miljoen.

Dit impliceert dat circa 3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Realiseerbaarheid herwaarderingsreserve

De waardering van het bezit tegen marktwaarde betekent dat er boekhoudkundig een zogenaamde herwaarderingsreserve ontstaat. De herwaarderingsreserve vormt onderdeel van het eigen vermogen.

In de jaarrekening is een toelichting opgenomen op de uitgangspunten en aannames die zijn gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde. Zoals uit de toelichting in paragrafen 2.1 en 2.4 blijkt streeft de WBVU na om de huidige monumentale woningen in stand te houden. Afstoten of nieuwbouw is voor de vereniging niet aan de orde. Ook de vorm (toegelaten instelling) is voor de vereniging niet relevant. De vorm is alleen relevant voor het realiseren van de doelen.

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt verondersteld dat de vereniging woningen afstoot en daarmee winsten realiseert. Dergelijke opbrengsten vinden hun weg naar de herwaarderingsreserve. Deze herwaarderingsreserve is echter alleen realiseerbaar door woningen te verkopen. De vereniging heeft geen voornemens tot verkoop.

Huren

De inkomsten van de vereniging bestaan uit ontvangen huren. Daarmee zijn de huuropbrengsten een belangrijk aandachtspunt. In dat licht constateert het bestuur met tevredenheid dat de verhuurbaarheid van de woningen goed blijft. Er is in principe alleen sprake van leegstand bij mutatie.

De totale huuropbrengst nam in 2021 met 2,7% toe. Dit betreft een saldo van de jaarlijkse huurverhoging (0% voor de DAEB-woningen en 1,9% niet-DAEB woningen boven de € 900,- en 2,4% tot € 900,-). De relatieve hogere stijging van de totale huuropbrengsten is hoger dan de individuele stijging per woning doordat in 2021 de leegstand verder is teruggebracht. Ook is de extra inzet op het voorkomen van huurachterstanden cijfermatig terug te zien. Het bestuur volgt een actief beleid bij het ontstaan van huurachterstanden. Dit vanuit de ervaring dat juist wanneer huurachterstanden toenemen het voor huurders steeds moeilijker wordt om aan hun betalingsverplichting te voldoen. Bij kleinere huurachterstanden is het juist eenvoudiger om haalbare afspraken te maken met de huurder om de ontstane achterstand in te lopen. De huurachterstand was in 2021 0,4% (1,3% in 2020).

De huurderving als gevolg van oninbaarheid als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2021 0,1% (2020: 0%). Huurderving als gevolg van leegstand betrof 0,2% in 2021 (1,3% in 2020).

De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedroeg eind 2021 € 721,53 (excl. leveringen/diensten en incassokorting) (2020: € 725,49). Dat is 95,91% van de zogeheten liberalisatiegrens (2021: € 752,33). Voor de DAEB woningen was het gemiddelde € 648,78 (86,24% van de liberalisatiegrens) (2020: € 659,61 resp. 88,48%). Voor de NIET-DAEB woningen was de gemiddelde huurprijs € 997,23 (2020: € 975,18). De liberalisatiegrens is een begrip uit het woningwaarderingsstelsel, dat de rijksoverheid heeft vastgesteld. Het woningwaarderingsstelsel geeft aan welke huurprijs de verhuurder op basis van het aantal punten dat een woning heeft maximaal in rekening mag brengen. De daling van de gemiddelde huur wordt voor een groot deel bepaald door de uitvoering van de wet Eenmalige huurverlaging.

We verhuurden op 31 december 2021 conform uitgangspunten 19 woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens.

In 2021 zijn in totaal 2 woningen vrijgekomen (1 DAEB en 1 NIET-DAEB) en 2 woningen gedurende 2021 opnieuw verhuurd. Gemiddeld staan woningen 4 weken leeg voordat ze opnieuw worden verhuurd. Deze periode gebruiken we om onderhoudswerkzaamheden in de woning te verrichten en een nieuwe huurder te vinden. Het hanteren van de gestelde wettelijke inkomensgrens voor de sociale huurwoningen bemoeilijkt de verhuur enigszins. Hierbij is het voornamelijk lastig om op voorhand het juiste verzamelinkomen te ontvangen.

Financiële continuïteit

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

Meerjarenprognose

De meerjarenprognose laat zien dat er sprake is van een stabiele financiële ontwikkeling. Er zijn wel ontwikkelingen die aandacht vragen. Dit betreft dan vooral de ontwikkeling rond de WOZ-waarde en de toekomstverkenning en de daarmee samenhangende advieskosten.

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 2021 heeft WBVU prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Utrecht. Daarin is opgenomen dat WBVU zoveel mogelijk een gematigd huurbeleid voert, dat zij zich bij renovatie inspant om de energieprestatie van de woningen te verbeteren.

WBVU heeft deze prestatieafspraken gevolgd.

2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen

De WBVU heeft geen verbindingen met andere rechtspersonen. Er is collegiaal overleg met woningstichting B.A.N.S en vereniging Elck wat Wils, maar dat is reeds enige tijd slapend.

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:

- Een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt om voldoende financiële middelen voor de activiteiten op korte en lange termijn te garanderen.

- Het beheersen van de rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financiering en liquide middelen.
- Structurele overschotten op verantwoorde wijze te beheren.

Het bestuur heeft in 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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 2021.

Aansprakelijkheidsverzekering

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

Illegale bewoning

Het bestuur heeft in 2021 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

In 2018 is de WBVU conform regelgeving gevisiteerd.

2.12 Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht verklaart dat zij in het jaar 2021 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

10 mei 2022

3. Jaarverslag 2020 Raad van Commissarissen



WONINGBOUWVERENIGING UTRECHT

JAARREKENING

VERSLAGJAAR 2021



BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(voor bestemming resultaat)

ACTIVA		31-12-2021	31-12-2020
VASTE ACTIVA			
		€	€
VASTGOEDBELEGGINGEN	ref. 1		
DAEB vastgoed in exploitatie		20.297.297	18.070.609
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		<u>6.017.703</u>	<u>5.954.391</u>
		26.315.000	24.025.000
MATERIELE VASTE ACTIVA	ref. 2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>7.475</u>	<u>9.011</u>
		7.475	9.011
FINANCIELE VASTE ACTIVA	ref. 3		
Latente belastingvorderingen		<u>8.288</u>	<u>8.260</u>
		8.288	8.260
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		26.330.763	24.042.271
VLOTTENDE ACTIVA			
Huurdebiteuren	ref. 4	2.872	10.041
Vennootschapsbelasting	ref. 5	0	0
Overlopende activa	ref. 6	12.856	545
Liquide middelen	ref. 7	<u>139.886</u>	<u>139</u>
		155.614	10.725
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		155.614	10.725
TOTAAL ACTIVA		<u><u>26.486.377</u></u>	<u><u>24.052.996</u></u>



PASSIVA		31-12-2021	31-12-2020
EIGEN VERMOGEN		€	€
Statutaire reserve	ref. 8	1.316	1.316
Herwaarderingsreserve	ref. 9	20.291.882	18.221.882
Overige reserves	ref. 10	2.038.712	1.779.722
Resultaat boekjaar		<u>2.661.666</u>	<u>2.328.990</u>
		24.993.576	22.331.910
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Leningen kredietinstellingen	ref. 11	1.264.670	1.323.161
Waarborgsommen		<u>1.349</u>	<u>1.349</u>
		1.266.019	1.324.510
KORTLOPENDE SCHULDEN	ref. 12		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		58.504	183.823
Schulden aan kredietinstellingen		0	52.683
Schulden aan leveranciers		21.842	4.275
Vennootschapsbelasting		109.119	82.697
Overlopende passiva		<u>37.317</u>	<u>73.098</u>
		226.782	396.576
TOTAAL PASSIVA		<u><u>26.486.377</u></u>	<u><u>24.052.996</u></u>



WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2021 VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	ref. 13	786.586	765.690
Opbrengsten servicecontracten	ref. 14	2.992	2.953
Overige baten	ref. 15	100	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	ref. 16	-37.935	-30.074
Lasten onderhoudsactiviteiten	ref. 17	-39.126	-58.198
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		712.617	680.370
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-13.599	-49.500
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.290.000	2.070.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	ref. 18	2.276.401	2.020.500
Overige organisatiekosten	ref. 19	-199.991	-192.317
Kosten leefbaarheid		-5.000	-5.000
Organisatiekosten en leefbaarheid		-204.991	-197.317
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	ref. 20	36	570
Rentelasten en soortgelijke kosten	ref. 21	-31.215	-46.824
Saldo financiële baten en lasten		-31.179	-46.254
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		2.752.848	2.457.300
Belastingen	ref. 22	-91.182	-128.310
RESULTAAT NA BELASTINGEN		2.661.666	2.328.990



KASSTROOMOVERZICHT 2021 VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2021	2020
	€	€
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	794.028	778.733
Ontvangst servicecontracten	2.992	2.953
Overige bedrijfsontvangsten	100	0
Ontvangen vennootschapsbelasting	0	57.620
Totaal ontvangsten	797.120	839.306
<u>Uitgaven</u>		
Onderhoudsuitgaven	40.468	94.392
Overige bedrijfsuitgaven	142.809	245.014
Renteuitgaven	31.215	38.082
Verhuurdersheffing	33.823	35.233
Betaalde vennootschapsbelasting	148.065	45.500
Totaal uitgaven	396.380	458.221
Kasstroom uit operationele activiteiten	400.740	381.085
<u>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</u>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	24.499	38.600
Uitgaven overige investeringen	0	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	-24.499	-38.600
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing WSW geborgde leningen	-183.810	-174.938
Kasstroom uit financierings activiteiten	-183.810	-174.938
Netto kasstroom boekjaar	192.430	167.547
Liquide middelen 1 januari	-52.544	-220.091
Liquide middelen 31 december	139.886	-52.544
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	192.430	167.547



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 2021, 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 2021, 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'

Nieuwe erfpachtbenadering

Woningbouwvereniging Utrecht en Stichting Mitros zijn voornemens om per 1 januari 2022 te fuseren waarbij Woningbouwvereniging Utrecht opgaat in Stichting Mitros. De manier waarop Stichting Mitros de erfpachtcorrecties in de marktwaarderingen verwerkt verschilt van de methode waarop Woningbouwvereniging Utrecht dit altijd heeft gedaan. Met oog op de fusie is deze berekening gebruikt voor bepaling van de marktwaarde in het doorexploiteerscenario. Als gevolg hiervan stijgt de marktwaarde van het complex.



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 de uitpondbenadering, 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 doorexploteeren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. 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 uitponnen 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 2021 te kunnen berekenen moeten de te verwachten kasstromen vanaf 2022 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 contractuur, 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	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Loonkostenstijging	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	1549	1582	1626	1659
Beheerkosten/overige lasten per vhe	560	571	582	593
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	472	473	495	505
Verhuurdersheffing per vhe	813	725	714	714
Huurstijging boven inflatie	2,90%	2,90%	2,40%	2,50%
Huurderving	88	88	88	88
Mutatiekans bij doorexploteeren	1,78%	1,75%	1,71%	1,65%
Disconteringsvoet	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van 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 2020 (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 een investeringsbedrag van € 500.000,- voor verbeteringsinvesteringen in 2022, alsmede € 675.000,- voor overige investeringen in 2022 conform de MJOP van Woningbouwvereniging Utrecht. Deze bedragen zijn in lijn met de Prospectieve Informatie (dPi d.d. 14-12-2021).
Markthuurstijging	De markthuurstijging 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 berekende markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Bij de bepaling van de exit yield is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische en functionele veroudering.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevrijding), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als de geïndexeerde WOZ-waarden. De leegwaardeverhoging voor de woningportefeuille is ingeschat door taxateurs. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de Handboek reeksen. Met betrekking tot het parkeervastgoed zijn de leegwaardeverhogingen conform de basis versie.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de in-geprijsde risico's in de kasstromen en de ingeschatte eindwaarde van het complex.
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. Met betrekking tot de mutatiegraad in het uitpond scenario is niet afgeweken van de basis versie.
(Achterstallig) onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is niet afgeweken van 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 31-12-2021.
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 is het inrekenen van meerwaardeafdracht over de bestemmingswijziging. Zie hiertoe de nadere toelichting in de rekenmodellen.
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 (€ 752,33), 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 beklemmingen 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 2021 is in totaal € 22,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 20,3 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 € 925 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 organisatielasten toegerekend aan de operationele exploitatieactiviteiten verhuur en onderhoud.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige organisatielasten

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

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

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten- en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt.

Belastingen

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

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

4. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode wordt uitgegaan van de netto-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	
	2021	2020	2021	2020
1 Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie	€	€	€	€
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 01-01	18.070.609	16.526.477	5.954.391	5.428.523
Investerings/Initiele verkrijgingen	10.455	35.473	3.144	14.027
Winsten of verliezen agv aanpassingen naar marktwaarde	2.216.233	1.508.659	60.168	511.841
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 31-12	<u>20.297.297</u>	<u>18.070.609</u>	<u>6.017.703</u>	<u>5.954.391</u>

De som van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 22.581.882
De totale WOZ-waarde van de panden bedraagt ultimo boekjaar € 32.617.000

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 Valuations B.V.

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 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
Marktwaarde in verhuurde staat		26.315
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	11.935	
Betaalbaarheid (huren)	-11.705	
Kwaliteit (onderhoud)	-1.155	
Beheer (beheerkosten)	-	
Subtotaal	-925	
Beleidswaarde		25.390

Per 31 december 2021 is in totaal € 22,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 20,3 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 markthuurlast 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	9.011	9.011
Investerings/correcties	0	0	0
Afschrijvingen	0	-1.536	-1.536
Boekwaarde 31-12	0	7.475	7.475

FINANCIELE VASTE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
3 Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:	€	€
Saldo begin boekjaar	8.260	8.373
terugname resp. vrijval	28	-113
Saldo einde boekjaar	8.288	8.260

De looptijd bedraagt per saldo 16 jaar.

VLOTTENDE ACTIVA

4 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	2.872	10.041
af: voorziening oninbaarheid	0	0
Totaal	2.872	10.041

Op de huurdebiteuren is geen voorziening voor oninbaarheid in mindering gebracht (v.j. € 0,-).
Ultimo 2020 bedraagt de huurachterstand 1,3% (v.j. 2,96%) van de te ontvangen netto-huur.

5 Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting voorgaand jaar	0	0
Vennootschapsbelasting boekjaar	0	0
	0	0

6 Overlopende activa

Vooruitbetaalde financieringslasten	485	545
Vooruitbetaalde verzekeringslasten	12.371	0
Totaal	12.856	545

7 Liquide middelen

Rabobank	139.886	139
----------	---------	-----

PASSIVA	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
EIGEN VERMOGEN		
8 <i>Statutaire reserve</i>	<u>1.316</u>	<u>1.316</u>
9 <i>Herwaarderingsreserve</i>		
Saldo begin boekjaar	18.221.882	16.431.882
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>2.070.000</u>	<u>1.790.000</u>
Saldo einde boekjaar	<u>20.291.882</u>	<u>18.221.882</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>	2021	2020
Saldo begin boekjaar	1.779.722	1.552.953
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>258.990</u>	<u>226.769</u>
Saldo einde boekjaar	<u>2.038.712</u>	<u>1.779.722</u>

11 **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Het verloop van de leningen is als volgt:

Saldo begin boekjaar	1.506.984	1.681.922
Opnamen	0	0
Aflossingen	<u>-183.810</u>	<u>-174.938</u>
Saldo einde boekjaar	1.323.174	1.506.984
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	<u>-58.504</u>	<u>-183.823</u>
Deel langlopend einde boekjaar	<u>1.264.670</u>	<u>1.323.161</u>

Van het restant van de leningen heeft een bedrag van € 256.836 een looptijd van meer dan vijf jaar.

Het agio van de leningen bedraagt afgerond € 1.000 ultimo balansdatum en het disagio € 89.000

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2021 € 1,3 miljoen.

Voor de totale leningportefeuille is borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen in het boekjaar bedraagt 1,85 (v.j. 2,19%)

De rentevoet van de verschillende leningen ligt tussen de 0,3% en de 4,85%

12 **KORTLOPENDE SCHULDEN**

Aflossingsverplichtingen langlopende leningen:

Langlopende leningen	<u>58.504</u>	<u>183.823</u>
	<u>58.504</u>	<u>183.823</u>

Schulden aan kredietinstellingen

Rabobank	<u>0</u>	<u>52.683</u>
	<u>0</u>	<u>52.683</u>

Schulden aan leveranciers

Onderhoudsfacturen	265	1.607
Overig	<u>21.577</u>	<u>2.668</u>
	<u>21.842</u>	<u>4.275</u>

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>109.119</u>	<u>82.697</u>
	<u>109.119</u>	<u>82.697</u>



Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	544	3.025
Vooruitontvangen huur	10.643	16.818
Transitoria credit overig	26.130	53.255
	<u>37.317</u>	<u>73.098</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 2021 bedraagt de obligoverplichting maximaal 0,33% van de som van de schuldrestanten van de geborgde leningen, ofwel € 1.890. Over de lening met variabele hoofdsom bedraagt de obligoverplichting maximaal 0,33% van 75% van de maximale hoofdsom van € 750.000 te weten € 1.856. Totaal derhalve € 3.746

Tevens is op 21 november 2021 een geldleningsovereenkomst voor obligo aangegaan met de Nederlandse Waterschapsbank N.V. voor een bedrag van € 35.000 ten behoeve van de mogelijkheid om een geldlening op te nemen voor de financiering van de verplichting van Woningbouwvereniging Utrecht uit hoofde van artikel 18 van het reglement van deelneming. Deze geldlening komt in aanmerking voor borgstelling door WSW.

Er is op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog geen aanspraak gemaakt op deze lening

OVERIGE INFORMATIE

Gedurende 2021 waren geen werknemers in dienst bij de vereniging (2020:0)



TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING

	2021	2020
	€	€
OPBRENGSTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
13 HUREN		
Te ontvangen netto huur	788.941	775.834
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.611	-10.144
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-744	0
<i>Totaal huren</i>	<u>786.586</u>	<u>765.690</u>
De huur is gewijzigd als gevolg van de huurverhoging per 1 juli van 2,6% en huurharmonisaties.		
14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN		
Leveringen en diensten	1.305	1.289
Contributie	1.687	1.664
<i>Totaal opbrengsten servicecontracten</i>	<u>2.992</u>	<u>2.953</u>
15 OVERIGE BATEN	<u>100</u>	<u>0</u>
LASTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
16 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		
Afschrijvingen	1.536	1536
Huisvestingskosten	2.520	0
Bestuurskosten	18.807	19.500
Verzekeringen	15.072	9.038
<i>Totaal verhuur en beheeractiviteiten</i>	<u>37.935</u>	<u>30.074</u>
In de lasten verhuur- en beheer is de vergoeding voor bestuursleden begrepen voor in totaal € 15.000. Aan de raad van commissarissen is een vergoeding van € 3.807 verstrekt.		
17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN		
cv onderhoud	12.496	11.672
klachtenonderhoud	26.630	46.526
<i>Totaal onderhoud</i>	<u>39.126</u>	<u>58.198</u>
18 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Mutatieonderhoud	-13.599	-38.600
Renovatie en groot onderhoud	-00	-10.900
	<u>-13.599</u>	<u>-49.500</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de in het boekjaar gedane investeringen.

	2021	2020
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2.290.000</u>	<u>2.070.000</u>
	<u>2.290.000</u>	<u>2.070.000</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	33.823	35.233
Belastingen	48.063	47.073
Algemene kosten	118.105	110.011
<i>Totaal organisatiekosten</i>	<u>199.991</u>	<u>192.317</u>

20 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rente belastingen	<u>36</u>	<u>570</u>
-------------------	-----------	------------

21 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten banken	4.221	4357
Rente belastingen	0	0
Rente lening kredietinstellingen	26.994	42.467
	<u>31.215</u>	<u>46.824</u>

22 BELASTINGEN

	2021	2020
Vennootschapsbelasting	91.210	128.197
Mutatie latente belastingen	-28	113
	<u>91.182</u>	<u>128.310</u>

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 15% over de eerste € 245.000 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 2021 voor Woningbouwvereniging Utrecht is € 111.000.

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 2021			
Duur dienstverband in 2021	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	€ 12.333	€ 12.333	€ 12.333
--------------------------------	----------	----------	----------

Bezoldiging			
Beloning	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2021	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000

Gegevens 2020			
Duur dienstverband in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,1111	0,1111	0,1111
Beloning	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2020	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000



Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

Naam:	Dhr. J. Seijkens	Mevr. M. Schopmeijer	Mevr. M.P.J.M. Waarts	Dhr. J. Ravenstein
Functie:	voorzitter	lid	lid	lid
Gegevens 2021				
Duur dienstverband in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 22/04	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel WNT-maximum	€ 16.650	€ 3.376	€ 11.100	€ 11.100

Bezoldiging				
Beloning	€ 1.500	€ 307	€ 1.000	€ 1.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2021	€ 1.500	€ 307	€ 1.000	€ 1.000

Naam:	Mevr. M. Schopmeijer	Mevr. M. Schopmeijer	Dhr. J. Seijkens	Dhr. J. Seijkens	Mevr. M.P.J.M. Waarts	Dhr. J. Ravenstein
Functie:	voorzitter	lid	lid	voorzitter	lid	lid
Gegevens 2020						
Duur dienstverband in 2020	1/1 - 10/06	11/06 - 31/12	1/1 - 10/06	11/06 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 664	€ 556	€ 542	€ 738	€ 1.000	€ 1.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging 2020	€ 664	€ 556	€ 542	€ 738	€ 1.000	€ 1.000

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2021 drie gewone leden.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 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, 2022

F. Ringnalda

B. van Marum

E. Disberg

OVERIGE GEGEVENS

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ad € 2.661.666 over het boekjaar 2021 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 371.666 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 2.290.000 (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 31-12-2021, Winst- en verliesrekening 2021 en Kasstroomoverzicht 2021
3. niet- DAEB Balans per 31-12-2021, Winst- en verliesrekening 2021 en Kasstroomoverzicht 2021



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

	31-12-2021	31-12-2020		31-12-2021	31-12-2020
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
VASTGOEDBELEGGINGEN	€	€		€	€
Vastgoed in exploitatie	20.297.297	18.070.609	Statutaire reserve	1.316	1.316
MATERIELE VASTE ACTIVA			Herwaarderingsreserve	20.291.882	18.221.882
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.766	6.778	Overige reserves	2.038.712	1.779.722
FINANCIELE VASTE ACTIVA			Resultaat boekjaar	2.661.666	2.328.990
Overige deelnemingen in groepsmaatschappij	5.510.775	5.270.326		24.993.576	22.331.910
Vorderingen op groepsmaatschappijen	478.296	655.741	LANGLOPENDE SCHULDEN		
Latente belastingvordering	1.985	1.979	Leningen kredietinstellingen	1.264.670	1.323.161
	5.991.056	5.928.045	Waarborgsommen	323	323
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	26.294.118	24.005.432		1.264.994	1.323.485
VLOTTENDE ACTIVA			KORTLOPENDE SCHULDEN		
Huurdebiteuren	2.866	6.318	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	58.504	183.823
Vennootschapsbelasting	0	0	Schulden aan kredietinstellingen	0	52.683
Overlopende activa	9.916	410	Schulden aan leveranciers	16.847	3.215
Liquide middelen	139.886	139	Vennootschapsbelasting	84.166	62.201
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	152.668	6.867	Overlopende passiva	26.784	54.982
TOTAAL ACTIVA	26.446.787	24.012.299		188.301	356.905
			TOTAAL PASSIVA	26.446.870	24.012.299



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

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	572.596	562.671
Opbrengsten servicecontracten	2.415	2.304
Overige baten	79	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-30.014	-23.795
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.635	-46.730
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>513.441</u>	<u>494.450</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.455	-35.473
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.226.688	1.544.132
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2.216.233</u>	<u>1.508.659</u>
Overige organisatiekosten	-158.235	-152.163
Kosten leefbaarheid	-3.956	-3.956
Organisatiekosten en leefbaarheid	<u>-162.191</u>	<u>-156.119</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	26.272	30.863
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-31.215	-46.824
Saldo financiële baten en lasten	<u>-4.943</u>	<u>-15.961</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	<u>2.562.540</u>	<u>1.831.030</u>
Resultaat uit deelnemingen	171.270	599.481
Belastingen bedrijfsuitoefening	-72.144	-101.520
RESULTAAT NA BELASTINGEN	<u>2.661.666</u>	<u>2.328.990</u>



KASSTROOMOVERZICHT DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2021	2020
	€	€
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	574.709	575.460
Ontvangst servicecontracten	2.415	2.304
Rente interne lening	26.244	30.412
Overige bedrijfsontvangsten	79	0
Ontvangen vennootschapsbelasting	0	45.589
Totaal ontvangsten	603.447	653.765
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	31.531	46.558
Overige bedrijfsuitgaven	112.992	193.857
Renteuitgaven	31.215	38.082
Verhuudersheffing	33.823	35.233
Betaalde vennootschapsbelasting	117.150	36.000
Totaal uitgaven	326.712	349.730
Kasstroom uit operationele activiteiten	276.736	304.035
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	-10.455	-26.849
Uitgaven overige investeringen	0	0
	-10.455	-26.849
<i>Financiële vaste activa - inkomende kasstroom</i>		
Aflossing Interne lening	177.445	209.095
Onvangsten overige investeringen	0	0
	177.445	209.095
Kasstroom uit investerings activiteiten	166.990	182.246
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing WSW geborgde leningen	-183.810	-174.938
Kasstroom uit financierings activiteiten	-183.810	-174.938
Netto kasstroom boekjaar	259.916	311.343
Wijziging kortgeldmutaties	-67.486	-143.796
Mutatie liquide middelen	192.430	167.547
Liquide middelen 1 januari	-52.544	-220.091
Liquide middelen 31 december	139.886	-52.544
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	192.430	167.547



Niet-DAEB



BALANS PER 31 DECEMBER Niet-DAEB

	31-12-2021	31-12-2020		31-12-2021	31-12-2020
ACTIVA			PASSIVA		
VASTE ACTIVA			EIGEN VERMOGEN		
	€	€		€	€
VASTGOEDBELEGGINGEN			Statutaire reserve	0	0
Vastgoed in exploitatie	6.017.703	5.954.391	Herwaarderingsreserve	2.441.009	2.377.697
			Overige reserves	2.898.496	2.293.148
			Resultaat boekjaar	171.270	599.481
MATERIELE VASTE ACTIVA				<u>5.510.775</u>	<u>5.270.326</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.709	2.233	LANGLOPENDE SCHULDEN		
			Schulden aan groepsmaatschappijen	478.296	655.741
FINANCIELE VASTE ACTIVA			Leningen kredietinstellingen	0	0
Latente belastingvordering	6.303	6.281	Waarborgsommen	1.026	1.026
				<u>479.321</u>	<u>656.767</u>
SOM VAN DE VASTE ACTIVA	<u>6.025.715</u>	<u>5.962.906</u>	KORTLOPENDE SCHULDEN		
			Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	0	0
VLOTTENDE ACTIVA			Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Huurdebiteuren	6	3.723	Schulden aan leveranciers	4.995	1.060
Vennootschapsbelasting	0	0	Vennootschapsbelasting	24.953	20.496
Overlopende activa	2.940	135	Overlopende passiva	8.533	18.116
Liquide middelen	0	0			
				<u>38.481</u>	<u>39.671</u>
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	<u>2.946</u>	<u>3.858</u>			
			TOTAAL PASSIVA	<u>6.028.577</u>	<u>5.966.764</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>6.028.661</u>	<u>5.966.764</u>			



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

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	213.990	203.019
Opbrengsten servicecontracten	577	649
Overige baten	21	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.920	-6.279
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.491	-11.468
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	199.176	185.920
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.144	-14.027
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	63.312	525.868
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.168	511.841
Overige organisatiekosten	-41.756	-40.154
Kosten leefbaarheid	-1.044	-1.044
Organisatiekosten en leefbaarheid	-42.800	-41.198
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	119
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-26.244	-30.412
Saldo financiële baten en lasten	-26.236	-30.293
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	190.308	626.271
Belastingen	-19.038	-26.790
RESULTAAT NA BELASTINGEN	171.270	599.481



KASSTROOMOVERZICHT Niet-DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE

	2021	2020
	€	€
<i>Ontvangsten</i>		
Huaronvangsten	219.319	203.273
Ontvangst servicecontracten	577	649
Overige bedrijfsontvangsten	21	0
Ontvangen vennootschapsbelasting	0	12.031
Totaal ontvangsten	219.917	215.953
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	8.937	47.834
Overige bedrijfsuitgaven	29.818	51.157
Renteuitgaven	0	0
Rente interne lening	26.244	30.412
Betaalde vennootschapsbelasting	30.915	9.500
Totaal uitgaven	95.913	138.903
Kasstroom uit operationele activiteiten	124.003	77.050
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investerings)	-14.044	-11.751
Uitgaven overige investeringen	0	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	-14.044	-11.751
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne leningen	-177.445	-209.095
Aflossing WSW geborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financierings activiteiten	-177.445	-209.095
Netto kasstroom boekjaar	-67.486	-143.796
Wijziging kortgeldmutaties	67.486	143.796
Mutatie liquide middelen	0,00	0,00
Liquide middelen 1 januari	0	0
Liquide middelen 31 december	0	0
Toename respectievelijk afname geldmiddelen	0	0

