



Woningstichting Nigtevecht



Jaarverslag 2015

Jaarverslag 2015



Woningstichting Wuta

Hoekerstraat 7
1393 NR Nigtevecht

0294-25 33 54
wutawbc@xs4all.nl
www.wuta-nigtevecht.nl

Inhoud

A	I	Bestuursverslag	
		1. Voorwoord	4
		2. Algemeen	5
		3. De organisatie	5
	II	Volkshuisvestingsverslag	
		A. Woningbestand, kwaliteit, bezit & (ver)huur	10
		B. Het verhuren van woningen	15
		C. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	18
		D. Welzijn en zorg	19
		E. Leefbaarheid	20
		F. Financiën	20
		Verklaring van het bestuur	23
	III	Jaarverslag en verklaring Raad van Toezicht Wuta 2015	24
B		Jaarrekening op bedrijfswaarde	
		• Balans	28
		• Winst- en verliesrekening	30
		• Kasstroomoverzicht	31
		• Toelichting op de jaarrekening	32
		• Toelichting op de posten uit de balans	38
		• Toelichting op posten uit de winst- en verliesrekening	44
		• Overige gegevens	51
		• Kengetallen	52
C		Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	53

A I BESTUURSVERSLAG

1. VOORWOORD

Nieuwbouw

Wat hadden we graag, in aanloop naar het 70-jarig bestaan van Wuta in 2016, de eerste paal van het nieuwbouwproject willen slaan.

Na zeven jaren voorbereiden, heeft Wuta in 2015 de laatste hand gelegd aan het nieuwbouwproject Raadhuisstraat, op de plek van basisschool De Tweemaster.

In samenwerking met de gemeente Stichtse Vecht werden omwonenden geïnformeerd, plannen door de architect uitgewerkt, is er frequent overleg gevoerd met de gemeente, werden contacten gelegd met aannemers, is er een bouwteam opgericht en is een aantal woningen in de verkoop gegaan om de financiering rond te krijgen.



Begin dit jaar liet WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) weten dat zij de financiering van het project niet wil borgen. Wuta heeft daarom besloten om het project niet voort te zetten. Woningbouwvereniging Vecht & Omstreken heeft een deel van het ontwikkelde plan overgenomen en bekijkt de mogelijkheden voor de realisatie en exploitatie.

Het bezit van Wuta is daarmee, door de verkoop in de loop der jaren van totaal zes huizen voor de financiering van het nieuwbouwproject, op 177 gekomen.

Gemeenten hebben van het Rijk de opdracht om een bijdrage te leveren aan de oplossing van het urgente huisvestingsprobleem van statushouders. Iedere gemeente huisvest een bepaald aantal vluchtelingen. De gemeente heeft zelf geen woningen. De woningcorporaties helpen daarom de gemeente bij het huisvesten van de statushouders. Zij worden verdeeld naar rato van het aantal woningen dat zij in de gemeente hebben. Voor Wuta betekent dat voor dit jaar twee statushouders. Wuta heeft begin dit jaar vijf statushouders geplaatst.

Wuta blijft een kleine corporatie, met goed contact met zijn huurders. Huurders zijn welkom voor informatie of problemen.

Het onderhoud is opgenomen in een vijfjarenplan, waarmee de kosten van onderhoud bewaakt worden en de kwaliteit van de woningen gewaarborgd blijft.

Het jaarverslag van de woningstichting Wuta te Nigtevecht geeft een overzicht van het gevoerde beleid en de uitgevoerde werkzaamheden in 2015. Daarnaast geeft het een inzicht in de toekomstverwachtingen. Tevens bevat dit verslag de financiële afrekening en verantwoording over genoemd jaar.

Het jaarverslag is voor onze toezichthouder(s), belanghebbenden en belangstellenden.

*Het Wuta-bestuur
Nigtevecht, januari 2016*

2. ALGEMEEN

Statutaire naam van de toegelaten instelling:

Woningstichting 'Wacht uw tijd af' (Wuta)

Werkzaam in:

Nigtevecht, gemeente Stichtse Vecht en uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting

Kantooradres

Hoekerstraat 7, 1393 NR Nigtevecht

Oprichtingsdatum:

21 oktober 1946

Bij Koninklijk Besluit toegelaten:

KB nr 13, 6 februari 1948 en op 17 november 1979 vooronbepaalde tijd verlengd

Statuten:

Bij besluit van 31 december 2004 zijn de vernieuwde statuten goedgekeurd door de Minister van VROM. Nummer van het besluit: L-1579

Inschrijving KvK te Utrecht:

HR 30039074

3. DE ORGANISATIE

Algemeen bestuur

Het algemeen bestuur bestaat uit vijf leden. Eén daarvan huurt een woning van de corporatie. De samenstelling van het bestuur is in 2015 als volgt:

Functie	Naam	Woonplaats	Honorering*
Voorzitter	dhr. B.J.J. Luyckx	Zwanenburg	€ 9.878
Secretaris, vice-voorzitter	mw. J.M. de Jong	Kockengen	€ 10.776
Penningmeester	Dhr. R. Bosch	Maarssen	€ 10.776
Bestuurslid, 2 ^e penningmeester	mw. C.M. Weyde-van Dieren	Almere	€ 2.464
Bestuurslid	dhr. M.A. Torrado	Nigtevecht	€ 2.464

* Onkostenvergoeding in het boekjaar



In 2015 zijn er geen andere topfunctionarissen geïdentificeerd binnen WUTA. Tevens is er geen sprake van gewezen bestuurders.

Elke derde maandag van de maand is er een bestuursvergadering gehouden. Het algemeen bestuur kwam tien keer bijeen.

Het rooster van aftreden is als volgt samengesteld:

Functie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Voorzitter		X				X	
Secretaris			X				X
Penningmeester			X				X
2e penningmeester		X				X	
Algemeen lid	X				X		

Dagelijks Bestuur

Het dagelijks bestuur, gevormd door voorzitter, penningmeester en secretaris, is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken en het aansturen van het personeel. Het dagelijks bestuur vergadert doorgaans op maandagavond. Daarnaast vindt er tweemaal maandelijks overleg plaats tussen het dagelijks bestuur, de Administratie en de Technische Dienst.

De Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht houdt toezicht op het bestuur.

Statutair bestaat de Raad van Toezicht uit vijf leden, waarvan tenminste één lid uit de kring van de huurders moet komen. De raad van Toezicht bestaat uit drie leden. Mw. Staller is per 01-01-2015 afgetreden.

Tijdens het verslagjaar was de samenstelling van de Raad van Toezicht als volgt:

NAAM	FUNCTIE	Honorering	
Dhr. G. Franssen	voorzitter	€	907,56
Dhr. J. van Hilst	secretaris	€	907,56
Mw. N. Bron	lid	€	907,56

In 2015 is er geen sprake geweest van gewezen toezichthouders. De leden van de RvC ontvangen geen andere vergoedingen (reis- en onkosten) dan hetgeen vermeld staat in bovenstaande tabel.

Als gevolg van Europese regelgeving dienen de leden van een Raad van toezicht met ingang van 2013 BTW in rekening te brengen, tenzij zij hiervoor door de belastingdienst van zijn vrijgesteld.

In 2015 hebben er vijf bijeenkomsten met de Raad van Toezicht plaatsgevonden en is er eenmaal een bijeenkomst met de accountant van BDO Audit & Assurance BV en de Raad van Toezicht geweest.

Essentiële onderwerpen als de financiële en technische kwartaalrapportages, (meerjaren)begrotingen en overzichten van de huurstanden zijn aan de orde geweest.

Klachtencommissie

De klachtencommissie bestaat sinds 1 augustus 1993. Deze commissie bestaat momenteel uit twee leden. Zij behandelt klachten van huurders/bewoners over de handelwijze van het bestuur, of van personen die voor de corporatie werkzaamheden verrichten.

In het verslagjaar werden er géén klachten ingediend en afgehandeld.

Het reglement over de samenstelling en werkwijze van de klachtencommissie zijn op de website gepubliceerd.

De commissie bestond uit de volgende leden:

Naam	Functie
Dhr. L.M. van Kommer	Voorzitter
Mw. M.E.C. Rehbock-Beijers	Secretaris
Dhr. W. Kattouw	Lid

Besluiten 2015

De bestuursbesluiten tijdens het verslagjaar zijn:

- 01-2015-01 Ieder jaar in januari, wordt een besluit genomen over de hoogte van de bestuursvergoeding, afhankelijk van huurverhoging, inflatie of bevrozing. Er wordt besloten om de vergoeding over 2015 te bevriezen.
- 03-2015-02 Vanaf 1 juli 2015 worden 6 vrije sector woningen in huur verlaagd naar de liberalisatiegrens i.v.m. de administratieve verplichtingen vanuit de nieuwe wet- en regelgeving.
- 03-2015-03 De huurverhoging, buiten de inkomensafhankelijke huurverhoging, wordt 2,5%.
- 03-2015-04 N.a.v. de brief van het WSW van 12 maart 2015, beëindigt Wuta met het project Tweemaster.
- 06-2015-05 Het bestuur besluit m.b.t. de fiscale planning te kiezen voor de 20%-variant.
- 09-2015-07 Het bestuur besluit dat nieuw gekozen bestuursleden dienen te voldoen aan de 'Fit en Propertest', zoals opgedragen door de overheid.
- 09-2015-08 B. Luyckx en N. Weijde zijn beiden herkozen in het bestuur.
- 09-2015-09 Het bestuur besluit om in 2016 lid te blijven van Aedes.
- 09-2015-10 Het bestuur besluit dat de Algemene Aansprakelijkheidsverzekering ongewijzigd blijft.
- 11-2015-11 Na stemming binnen het Algemeen Bestuur wordt besloten de ontstane vacature, na het vertrek van M. Torrado volgend jaar, niet opnieuw in te vullen.

Governancecode

Wuta is lid van Aedes, de branchevereniging van corporaties in Nederland. Aedes maakt zich sterk voor de condities waaronder corporaties als maatschappelijke onderneming hun werk doen. In 2006 heeft Aedes de Governancecode gepubliceerd. Deze code is voorgeschreven aan de leden van Aedes. Het bestuur van Wuta onderschrijft de beginselen die in de Aedescode en Governancecode Woningcorporaties vastgelegd zijn. Gelet op de geringe omvang van onze organisatie passen een aantal in de code genoemde aspecten niet of minder bij Wuta.

Interne risicobeheersing en controlesystemen

De Governance Code vereist dat Wuta beschikt over een intern risicobeheersings- en controlesysteem. Het bestuur vindt het belangrijk dat er een goedwerkend intern

risicobeheersings- en controlesysteem is dat toegesneden is op de werkzaamheden en passend is bij de omvang van Wuta.

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving zal het interne risicobeheersing- en controlesysteem hiermee moeten kunnen meebewegen en aan de steeds hogere eisen die worden gesteld moeten kunnen beantwoorden.

Uiteindelijk zal het systeem moeten leiden tot:

- Het bewaken van de realisatie van de doelstellingen van Wuta;
- Een betrouwbare financiële verslaggeving;
- Het naleven van wet- en regelgeving.

Het intern risicobeheersings- en controlesysteem bestaat uit:

- Eens per kwartaal een rapportage over de operationele en financiële activiteiten. Hierbij worden niet alleen de ontwikkelingen over de achterliggende maanden in het verslagjaar geanalyseerd en beoordeeld maar tevens wordt vooruitgekeken naar de verwachte financiële ontwikkelingen in de komende 12 maanden en wordt hiervoor een risicoanalyse gemaakt;
- Een periodiek overleg met de Raad van Toezicht waarin recente ontwikkelingen worden besproken en waarin eventuele majeure investeringen in de toekomst aan de orde komen;
- Een periodiek overleg tussen bestuur, administratie en technische dienst. Ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving en de gevolgen daarvan voor de operationele activiteiten van Wuta komen daarbij aan de orde;
- Het hanteren van een softwarepakket waarin functiescheiding is aangebracht door middel van inrichting van autorisaties;
- Vastgelegde procedures voor het doen van betalingen en opstellen van incasso-opdrachten. Betalingen en het verwerken van incasso-opdrachten kunnen alleen worden uitgevoerd na een 4-ogen controle;
- Een integriteitcode die op de website is gepubliceerd. Gezien de grootte van onze organisatie en de open cultuur heeft Wuta geen klokkenluidercode.

Permanente Educatie

Corporatiebestuurders zijn vanaf 1 juli 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden.

In 2015 heeft het bestuur nog geen PE-punten behaald.

Vertegenwoordiging

Het bestuur was in 2015 vertegenwoordigd in de volgende overlegorganen:

- Regioplatform Woningcorporaties Utrecht West (RWUW);
- Regio-overleg Stichtse Vecht Huisvesting statushouders.



Spreekuren

Elke maandagavond vanaf 20.00 uur houdt het bestuur spreekuur op afspraak. Daarnaast is op deze avonden telefonisch spreekuur mogelijk. Tevens kunnen afspraken gemaakt worden voor een persoonlijk onderhoud met het bestuur buiten de reguliere avonden.



Administratie

Alle uitvoerende taken op het gebied van de financiële administratie werden in het verslagjaar verzorgd door Vecht & Omstreken onder controle van de penningmeester van Wuta. Vecht & Omstreken stelt ook het financiële gedeelte van het jaarverslag op. Het accountantskantoor BDO Audit & Assurance BV is belast met de controle van de financiële administratie en het jaarverslag.

Personeel

Wuta heeft twee parttime externe medewerkers die de administratie verzorgen. De administratieve formatie bedraagt 0,5.

Voor het verzorgen van o.a. de onderhoudsadministratie, het opnemen van klachten en controle op de uitvoering van de door derden verrichte werkzaamheden is een technische medewerker van Vecht & Omstreken één dag per week aanwezig.

II VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Woningbouwcorporaties moeten volgens de regelgeving van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) jaarlijks een volkshuisvestingsverslag opstellen. Het volkshuisvestingsverslag is enerzijds een weergave van het beleid van Wuta, anderzijds is het een weergave van de prestaties van Wuta op het gebied van de volkshuisvesting. Het volkshuisvestingsverslag is opgedeeld in de volgende onderwerpen:

- A. de kwaliteit van het woningbezit
- B. het verhuren van woningen
- C. het betrekken van bewoners bij het beleid en beheer
- D. welzijn en zorg
- E. leefbaarheid
- F. financiën



A. WONINGBESTAND, KWALITEIT, BEZIT & (VER)HUUR

HET WONINGBESTAND

Het aantal woningen in eigendom en in beheer bedroeg aan het begin van het jaar 179 en aan het eind van het verslagjaar 177.

Wuta had zich voorgenomen 15 woningen te bouwen op het in 2015 vrij te komen terrein van de Tweemaster. De voorbereidingen daarvoor waren al ver gevorderd. In overeenstemming met het besluit woningen te verkopen voor financiering van dit nieuwbouwproject zijn er in 2015 uiteindelijk 2 woningen verkocht.

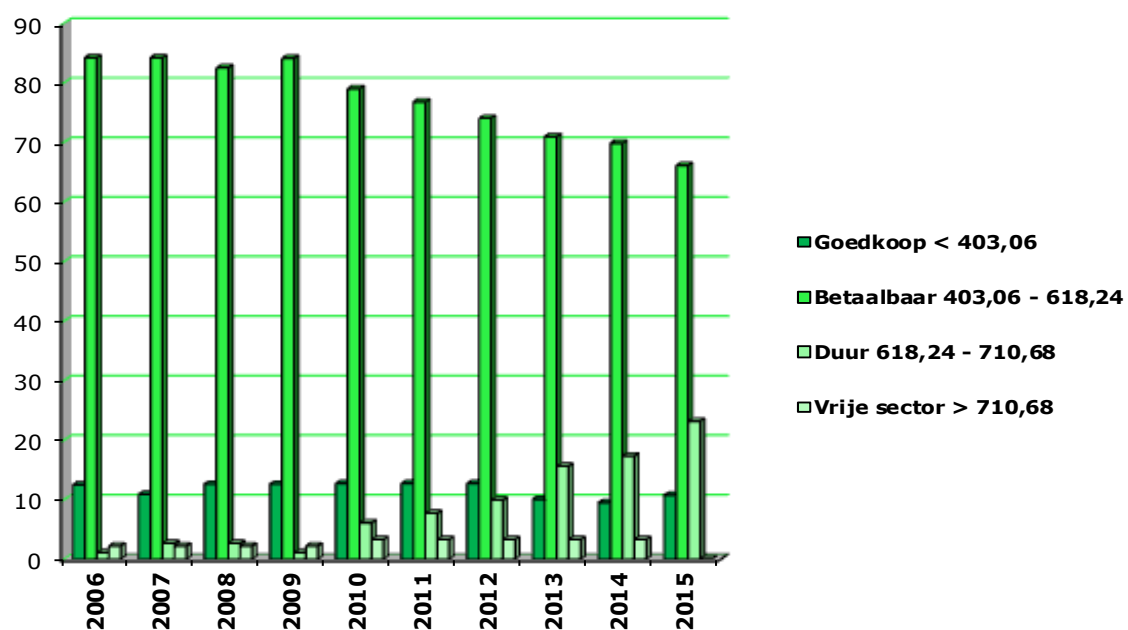
In februari 2015 werd echter duidelijk dat er geen borging mogelijk was vanuit WSW. Borging is een noodzaak voor woningcorporaties om op gunstige voorwaarden financiering aan te trekken. Met het niet kunnen toekennen van de borging was nieuwbouw voor Wuta financieel niet langer haalbaar en heeft Wuta de verdere ontwikkeling gestopt.

De woningen zijn verdeeld over 17 complexen.

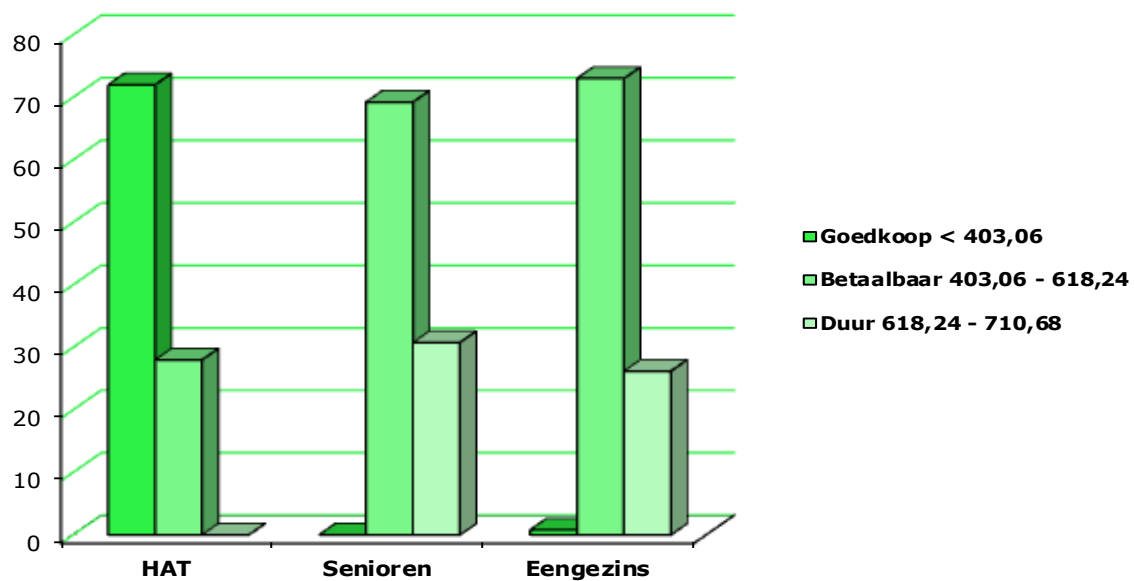
Daarnaast heeft Wuta een winkelpand in verhuur (commercieel bezit).

COMPLEX	BOUWJAAR	AANTAL WONINGEN	TYPE	GROOTTE	GEMIDDELDE HUURPRIJS VANAF 01-07-2015
1	1949	5	eengezinswoning	3 kamers	€ 442,99
2	2004	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 674,90
		1	seniorenwoning	3 kamers	€ 620,33
		1	HAT-woning	3 kamers	€ 565,51
		1	HAT-woning	2 kamers	€ 548,08
3	1953	9	eengezinswoning	4 kamers	€ 500,57
	1996	2	eengezinswoning	4 kamers	€ 522,10
4	1958	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 557,34
5	1958	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 601,73
6	1960	3	eengezinswoning	4 kamers	€ 594,31
7	1963	4	eengezinswoning	4 kamers	€ 572,75
8	1968	5	eengezinswoning	4 kamers	€ 671,27
		19	eengezinswoning	5 kamers	€ 606,12
9	1972	6	eengezinswoning	4 kamers	€ 619,11
10	1978	12	seniorenwoning	3 kamers	€ 489,01
11	1978	12	eengezinswoning	4 kamers	€ 570,47
12	1983	14	eengezinswoning	4 kamers	€ 576,70
13	1988	5	seniorenwoning	2 kamers	€ 481,94
14	1988	20	eengezinswoning	4 kamers	€ 522,60
15	1990	3	HAT-woning	2 kamers	€ 397,95
		3	HAT-woning	3 kamers	€ 425,38
		4	eengezinswoning	4 kamers	€ 588,36
16	1995	14	HAT-woning	2 kamers	€ 389,69
		3	HAT-woning	1 kamer	€ 329,24
		2	seniorenwoning	3 kamers	€ 580,56
		5	eengezinswoning	4 kamers	€ 613,18
17	1995	4	seniorenwoning	3 kamers	€ 710,68

HUURKLASSEN in % van alle woningen



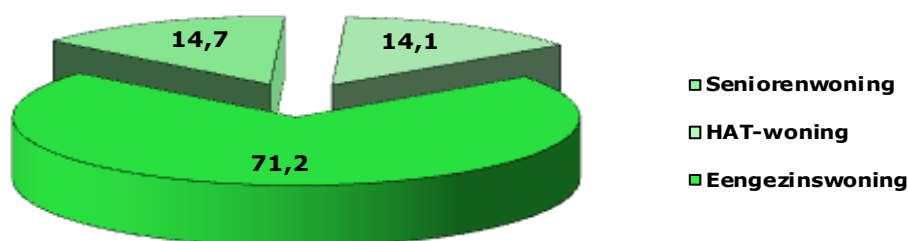
HUURKLASSEN per woningtype in procenten



Onderverdeeld naar woningtype per 31 december 2015

type woning	aantal kamers	aantal verhuureenheden	percentage
eengezinswoning	3	5	2,8
eengezinswoning	4	102	57,6
eengezinswoning	5	19	10,7
seniorenwoning	2	5	2,8
seniorenwoning	3	19	10,7
seniorenwoning	4	2	1,1
HATwoning	1	3	1,7
HATwoning	2	18	10,2
HATwoning	3	4	2,3
Totaal		177	100,0

Percentages type woningen



KWALITEIT

Sinds jaren beschikt de corporatie over een meerjarenplanning voor het planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen, zodat in beeld gebracht wordt welke de financiële gevolgen van het onderhoud in de toekomst zijn.

De meerjarenplanning en begroting beslaan een periode van vijf jaar en zijn in het verslagjaar aangepast voor de jaren 2016 t/m 2020.

De begroting wordt jaarlijks geëvalueerd en geactualiseerd.

Het beleid is erop gericht minimaal het huidige kwaliteitsniveau van de voorraad te handhaven.

Bij mutaties worden, indien van toepassing, woningen aangepast aan de eisen van deze tijd. Dat betekent dat als een woning nog geen c.v.-installatie heeft, deze geplaatst wordt (HR-ketel). De badkamer, toilet en de keuken worden zonodig vernieuwd.

Standaard bij Wuta geldt dat de badkamer en het toilet betegeld worden tot het plafond. Wuta plaatst standaard hangende toiletten.

Tevens wordt de woning, waar nog mogelijk, voorzien van HR++glas.

Het kwaliteitsniveau van de voorraad is te omschrijven als goed tot zeer goed.

De overgang in het denken van technisch gericht onderhoud (waarbij het uitgangspunt is dat de woningen sober en doelmatig moeten zijn), naar meer marktgericht onderhoud, is in 2000 ingezet.

Het onderhoud, maar ook eventuele aanpassingen en verbeteringen, de huurprijsontwikkeling en de kenmerken van de doelgroep, worden in hun onderlinge samenhang bekeken.

De huurders hebben inspraak in de keuze van de keukeninrichting en de kleur van de afwerking in de badkamer en het toilet.

ENERGIELABELS

In 2007 heeft Wuta voor alle woningen energieprestatiecertificaten (energielabels) laten maken. Tevens is voor elke woning een energieprestatie advies opgemaakt, zodat van elke woning inzichtelijk gemaakt is welke energiebesparende maatregelen nog genomen kunnen worden tegen welke kosten en de terugverdientijd van diverse investeringen. Het bestuur heeft hiermee een krachtig instrument gekregen om het beleid betreffende het terugdringen van het energieverbruik van de woningen en de CO₂-uitstoot te bepalen.

Wuta heeft dit instrument als leidraad genomen bij het opstellen van het Programma van Eisen voor het grootonderhoud van complex 8 (24 woningen) en het na-isoleren van de 35 woningen van de complexen 3 t/m 6.

Het merendeel van de 59 woningen zijn met twee à drie labels verbeterd.

Door de laatste aanpassingen aan deze complexen zijn nagenoeg alle woningen van Wuta optimaal geïsoleerd. Het streven is de energielabels van de woningen de komende jaren verder te verbeteren.

Deze verbetering zou gerealiseerd kunnen worden door het plaatsen van zonnepanelen. Het bestuur onderzoekt de verschillende mogelijkheden die vanuit de markt van zonnepanelen worden aangeboden.

DAGELIJKS ONDERHOUD

De klachtenregistratie en de opdrachtverstrekking zijn geautomatiseerd. Er is daarmee continu zicht op nog openstaande klachten en de financiële afwikkeling.

PLANMATIG ONDERHOUD

Bij woningen met een cv-installatie werd deze nagezien en schoongemaakt. In 2013 heeft Wuta het onderhoudscontract bij een ander bedrijf ondergebracht.

Bij storingen kunnen de huurders rechtstreeks -24 uur per dag- aan het cv-onderhoudsbedrijf opdracht voor reparatie geven. Reparaties van grotere omvang vallen eveneens binnen het, met het onderhoudsbedrijf, afgesloten contract.

Bij elke mutatie worden de gas- en elektrische installatie geheel gecontroleerd op de correcte werking en de emissies.

Tevens vindt controle plaats of de installaties voldoen aan de veiligheidsnormen.

COLLECTIEVE VOORZIENINGEN

Huurders nemen tegen kostprijs aan de volgende voorzieningen deel:

- Glasverzekering;
- Reinigen van de dakgoten;
- Vegen van schoorstenen;
- Ontstoppen van afvoeren via een 24-uurs servicecontract.

**B. HET VERHUREN VAN WONINGEN**

Kerntaak van Wuta is het huisvesten van mensen die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een geschikte woning te vinden.

In de regio Utrecht is een voor alle corporaties geldende huur-inkomentabel van kracht. Bij de toewijzing van woningen wordt gelet op de verhouding tussen inkomen en huur. Met ingang van 1 maart 1997 is de woningverdeling geen lokale aangelegenheid meer, maar in regionaal verband geregeld, een en ander volgens de verordening van het BRU (Bestuur Regio Utrecht).

WoningNet verzorgt de uitvoering van de woningtoewijzing. Het aanbod van de vrijgekomen woningen wordt gepubliceerd op de site van Woningnet.

Om de lokale potentiële huurders te bedienen biedt Wuta het aanbod tevens aan via een advertentie, die zichtbaar achter de ramen van het kantoor Hoekstraat wordt geplaatst. Om in aanmerking te komen voor een aangeboden woning dient de woningzoekende zelf te reageren door aanmelding via het internet, of een telefonische reactielijn.

WOONRUIMTEVERDELING 2015

In 2015 kwamen 8 woningen voor toewijzing in aanmerking waar van er in 2015 7 verhuurd zijn.

Naar herkomst van de woningzoekenden vond de toewijzing als volgt plaats:

Van	Naar	Aantal
Nigtevecht	Nigtevecht	5
Regio Utrecht	Nigtevecht	1
Buiten regio Utrecht	Nigtevecht	2
Nog niet toegewezen		0

De bestemming van de vertrekkende huurders was als volgt:

Van	Naar	Aantal
Nigtevecht	Nigtevecht	1
Nigtevecht	Regio Utrecht	
Nigtevecht	Buiten regio Utrecht	2
Nigtevecht	Onbekend	
Overleden		

STATUSHOUDERS

Mevrouw J.M. de Jong vertegenwoordigt Wuta in het overleg met de gemeente Stichtse Vecht betreffende statushouders sinds 2013.

WOONFRAUDEBELEID

Wuta kent geen problemen met betrekking tot Woonfraude.

Alle woningen worden verhuurd via het Aanbodmodel. Bij elke toe te wijzen woning wordt getoetst of de woning passend is qua inkomen.

Het onder- en doorverhuren van woningen is volgens de bepalingen in de huuroverkomst niet toegestaan.

Daarnaast is de sociale controle in Nigtevecht, met ongeveer 1600 inwoners, groot.

URGENTIE COMMISSIE WEST-UTRECHT (UCWU)

De urgentiecommissie West Utrecht beoordeelt urgentieaanvragen uit gemeente Stichtse Vecht en daarnaast ook aanvragen uit Lopik, Montfoort, Oudewater, De Ronde Venen en Woerden.

De urgentiecommissie laat zich bijstaan door Het vierde huis en indien nodig door een onafhankelijk medisch adviseur. De regels van urgentie zijn opgenomen in de huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht. Deze kunt u downloaden op www.regioutrecht.nl ruimtelijk beleid en wonen / wonen / woonruimteverdeling.

Heeft u een ernstig woonprobleem en lukt het u na actief reageren op het woningaanbod niet om een woning te vinden, dan kunt u een urgentie aanvragen. Alleen in echte noodgevallen kunt u in aanmerking komen voor een urgentie. Het aanvragen van urgentie kost 150 euro, ongeacht of de urgentie wordt toegekend of afgewezen. De urgentiecommissie bepaalt uiteindelijk of u in aanmerking komt voor urgentie.

In een stappenwijzer kunt u in grote lijnen bepalen of u voor urgentie in aanmerking komt. Ook staan hierin de situaties aangegeven waarbij u geen urgentie kunt krijgen. Aan de hand van de urgentiewijzer kunt u bepalen of het zin heeft een urgentie aan te vragen. De stappenwijzer en het aanvraagformulier kunt u ophalen bij de plaatselijke woningcorporatie.

MUTATIES

182 woningen vanaf 1995

183 woningen vanaf 2004

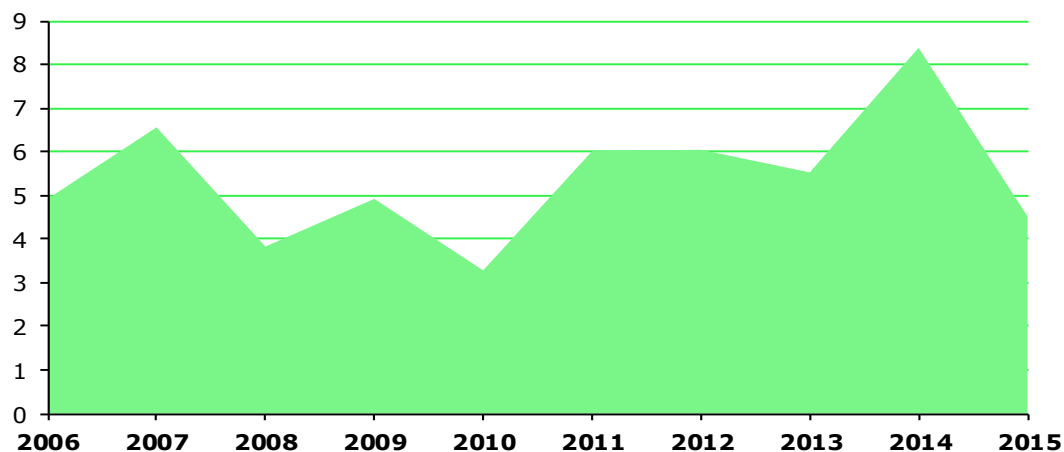
182 woningen per 01-01-2012, door verkoop van één woning in november 2011

181 woningen per 01-01-2013, door verkoop van één woning in maart 2012

179 woningen per 01-01-2014, door verkoop van twee woningen in juni respectievelijk augustus 2013

177 woningen per 01-01-2016, door verkoop van twee woningen in augustus respectievelijk september 2015

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



HUURACHTERSTANDEN

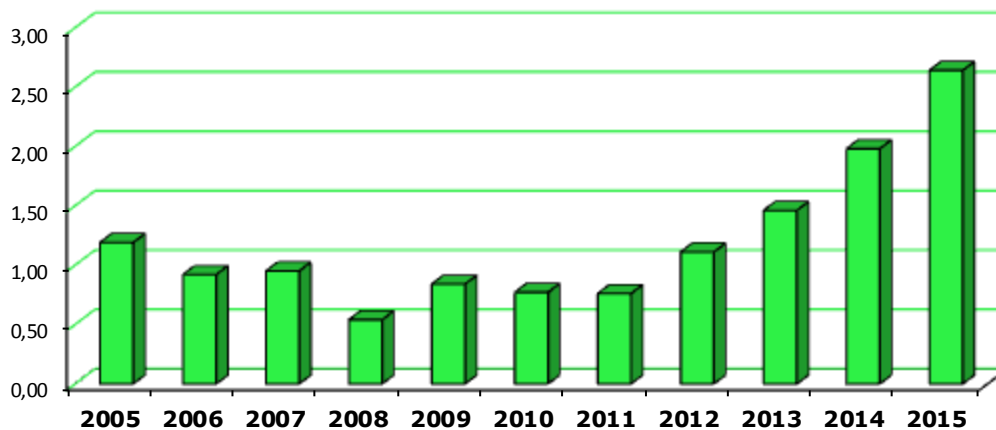
Het beperken en terugdringen van de huurachterstanden behoort tot de dagelijkse zorg. Uitgedrukt in percentage van de huren en vergoedingen bedroeg de huurschuld gemiddeld over het verslagjaar 2,64%.

Op moment van ontstaan van een huurachterstand wordt in overleg met de huurder een afbetalingsregeling 'op maat' gemaakt, waardoor in een aantal gevallen de problemen opgelost konden worden.

Bij ernstige huurachterstand wordt in een persoonlijk onderhoud met de desbetreffende huurder getracht te achterhalen wat de oorzaak van de ontstane huurschuld is. Zodra meer dan twee maanden huurachterstand ontstaat wordt de vordering op de huurder in handen van een deurwaarder gegeven.

In 2015 heeft Wuta evenals in 2014 als gevolg van een ontstane en oninbare huurschuld tot één huisuitzetting moeten overgaan.

In onderstaande is de gemiddelde huurschuld als percentage van de ontvangen huur grafisch weergegeven vanaf 2004.



HUURPRIJZENBELEID

In 2015 was het mogelijk om voor de huurverhoging te differentiëren naar inkomen. Wuta heeft echter gekozen voor een inkomensonafhankelijke huurverhoging van 2,5% tenzij dat zou leiden tot een verhoging van de netto huur tot boven de liberalisatiegrens van € 710,68 per maand. In die gevallen is het percentage voor de huurverhoging zodanig bepaald dat de netto huur na verhoging uitkomt op de genoemde liberalisatiegrens. Voor woningen met een per 01-07-2015 geldende netto huur boven de liberalisatiegrens is de huur verlaagd naar de liberalisatiegrens. Daarnaast hanteert Wuta het principe dat na mutatie de netto huurprijs van de woningen 75% dient te zijn van de maximaal redelijke huurprijs, maar nooit meer dan de liberalisatiegrens.

C. BETREKKEN VAN BEWONERS BIJ BELEID EN BEHEER

De bewonerskrant 'Wuta-nieuws' is de voornaamste spreekbuis van Wuta met de huurders. In het Wuta-nieuws worden de actualiteiten binnen de stichting aan de orde gesteld, maar werden ook artikelen gepubliceerd van meer algemene aard omtrent de volkshuisvesting gegeven over het toegepaste huurbeleid. Daarnaast beschikt Wuta over een website (wuta-nigtevecht.nl).

Via het Wuta-nieuws, alsmede via brieven aan de huurders/bewoners is herhaalde malen getracht te komen tot het oprichten van een huurdervereniging. Er zijn geen reacties ontvangen.



WUTA Nieuws

Colofon
Jaargang: 34
Nummer: 1
Maart 2014
Oplage: 200
Redactie: Jacqueline de Jong

In dit nummer:

- ▲ Bloemetje
- ▲ Noodtelefoon en calamiteiten
- ▲ Inloopavond De Tweemaster
- ▲ Brandgang
- ▲ Oproep: Huurdersorganisatie
- ▲ Zand
- ▲ Brandgang
- ▲ Nieuwe kleurstelling
- ▲ Technische dienst
- ▲ Wijziging gegevens

Bloemetje

In dit uitzonderlijke geval werden aan beide zijden van het huis van mevrouw Nieuvelstein gedurende enkele weken ~~renovatie-~~ werkzaamheden uitgevoerd aan huurwoningen van WUTA die onderhoud verdienden.



In het verslagjaar heeft Wuta de bijdrage genoemd in het verhuiskostenreglement niet gewijzigd.

Huurders hebben bij noodzakelijke verhuizing in verband met de renovatie van hun woning recht op een vergoeding van minimaal € 5.327,-- als bijdrage in de kosten.

D. WELZIJN EN ZORG

Doordat het gehele bezit van Wuta zich in een kleine kern bevindt, zijn er slechts beperkte mogelijkheden om op het aandachtsgebied 'welzijn en zorg' te sturen. Wuta neemt deel aan het Lokaal Platform Wonen, Welzijn, Zorg Stichtse Vecht door zich te laten vertegenwoordigen door de bestuurder van de woningbouwcorporatie Vecht en Omstreken.



E. LEEFBAARHEID

De zorg voor openbare voorzieningen, zoals wegen en trottoirs, verlichting, openbaar groen, speelgelegenheden voor kinderen en voorzieningen voor de jeugd, alsmede de veiligheid zijn in eerste instantie een zaak van de gemeente.

Uiteraard heeft, met het oog op het woongenot, de corporatie een medeverantwoordelijkheid.

Gezien de grootte van de kern Nigtevecht en de geografisch geïsoleerde ligging ten opzichte van de andere kernen, kan echter niet gesproken worden van buurt/wijkbeheer en buurtpreventie.

Voor het woon- en leefklimaat in een dorp van deze grootte is het van wezenlijk belang dat er een aantal voorzieningen aanwezig zijn. Gelukkig is dat in Nigtevecht het geval. Er is een supermarkt, met postagentschap en een bakker in de kern.

Tevens zijn er een huisarts en een praktijk voor fysiotherapie.

De corporatie heeft in de afgelopen jaren veel inspanningen verricht en forse investeringen gedaan om een veilige woonomgeving te creëren. Bijna alle woningen zijn aangepast met goed hang- en sluitwerk en voorzien van verlichting aan de voor- en achtergevel. Dit geeft de huurders een gevoel van veiligheid.

Daarnaast zijn er achter-, zij- en tussenpaden opnieuw bestraat.

F. FINANCIËN

ALGEMEEN

In de (trendmatige) ontwikkelingen binnen corporatieland van fusies en samenwerking tracht WUTA het voortbestaan van een zelfstandige woningbouwvereniging in stand te houden.

Deze waarborging wordt mede bepaald door de financiële positie van de corporatie nu en in de toekomst. De corporatie voert een zodanig beleid dat haar voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd en de middelen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvesting.

Teneinde een beter inzicht te krijgen in de exploitatiewaarde van het bezit, waardeert Wuta de onroerende zaken in exploitatie tegen de actuele waarde, ook wel bedrijfswaarde genoemd. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investeringen. Het verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs wordt opgenomen in de algemene reserve.

PARAMETERS BEDRIJFSWAARDE

Huurstijging 2016 en verder 2,0%.

Huurderving 2016 en verder 1,0%.

Jaarlijkse stijging van de onderhoudslasten 2016 en verder 2,5%.

Jaarlijkse stijging van de overige variabele lasten 2016 en verder 2,5%.

Uitgaven voor planmatig- en dagelijks onderhoud volgt uit de taakstellende meerjarenbegroting 2016.

Voor de berekening van de bedrijfswaarde is vervolgens nog van belang dat bij het inrekenen van de jaarlijkse huuraanpassing geen rekening is gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De verhuurdersheffing is wel - en de heffing saneringssteun is niet ingerekend. De gemeente Stichtse Vecht kent geen vaste sociale kavelprijs, de restwaarde is door ons bepaald op € 5.000 per huurwoning.

Disconteringsvoet 5,00%.

Vanaf verslagjaar 2012 past Wuta de herziene RJ 645 toe. Dat heeft geleid tot een aanpassing van de waarderingsgrondslagen voor de bedrijfswaarde.

De bedrijfswaarde van het sociale vastgoed in exploitatie bedraagt op basis hiervan € 6.086.564,= (2014: € 6.146.382,=). Daarnaast is er sprake van een bedrijfswaarde van commercieel vastgoed in exploitatie. Het gaat hierbij om panden die als gevolg van de herziene RJ 645 niet langer als sociale vastgoed in exploitatie worden beschouwd. De bedrijfswaarde voor dit pand bedraagt € 329.718,= (2014: € 837.632,=).

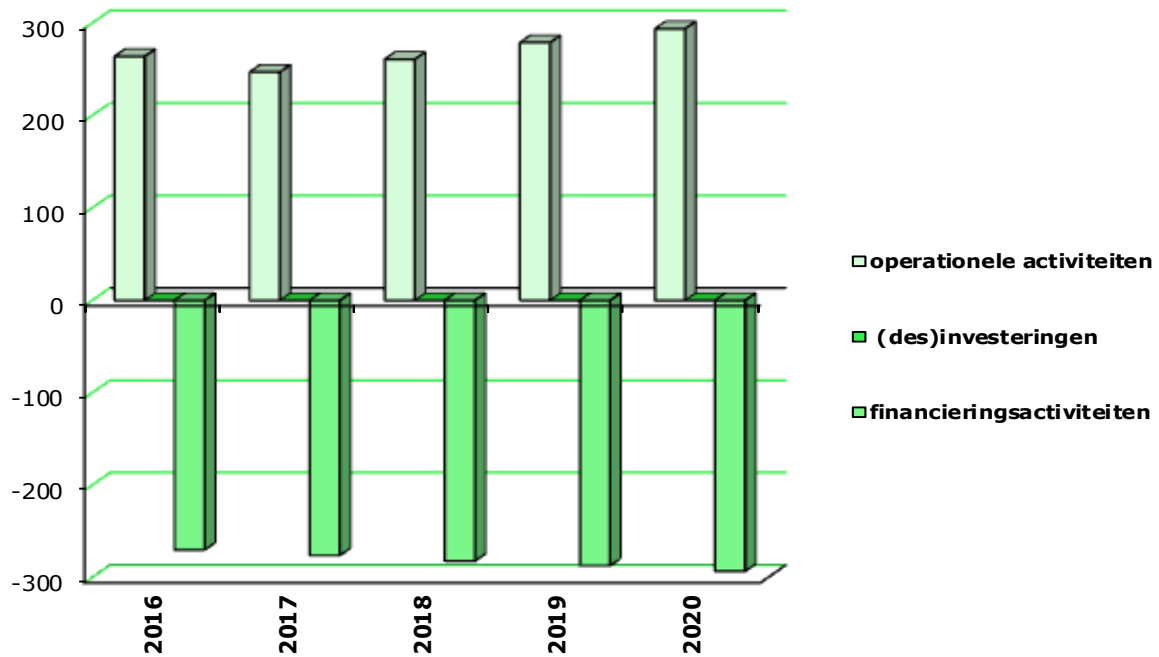
KASSTROOMOVERZICHT

Voor een goede risicobeheersing is inzicht in de kasstromen erg belangrijk. Vooral de te verwachten kasstromen op korte en middellange termijn geven belangrijke informatie voor en over het te voeren financieel beleid van de organisatie. Deze informatie wordt verkregen door het opstellen van een kasstroomoverzicht.

De kasstromen voor de komende vijf jaren (ontleend aan de dPi 2015) laten het volgende beeld zien:

Liquide middelen	2016	2017	2018	2019	2020
Stand Liquide middelen per 01/01	649	643	614	593	585
Kasstroom Operationele activiteiten	264	247	261	279	294
Kasstroom uit (Des)Investeringsactiviteiten	0	0	0	0	0
Kasstroom uit Financieringsactiviteiten	-270	-276	-282	-287	-293
Stand Liquide middelen per 31/12	643	614	593	585	586

De stand liquide middelen per 01-01-2016 is aangepast aan de hand van het werkelijke saldo liquide middelen per die datum. In deze opstelling is nog uitgegaan van verwezenlijking van de nieuwbouw Tweemaster.



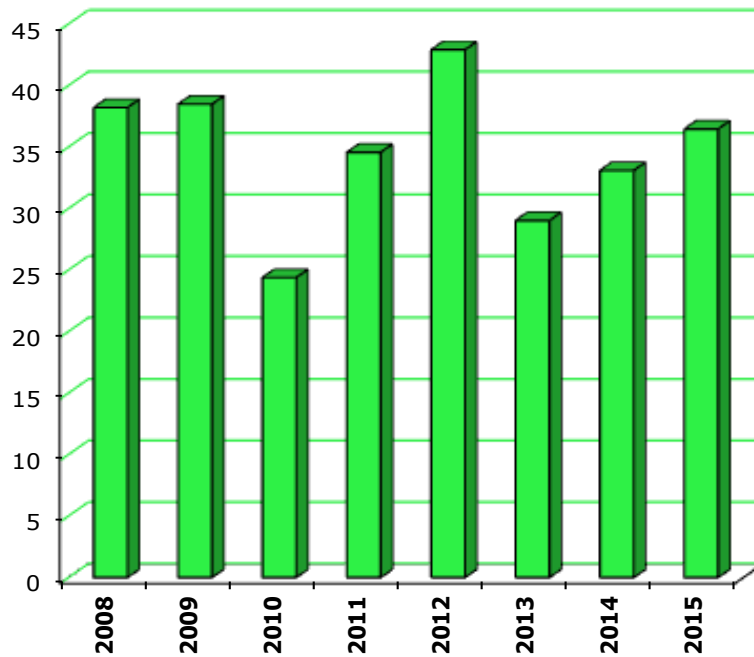
RESULTATEN EN VERMOGEN

Het jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening over 2015 bedraagt (vóór vpb) 308.033,= (2014: € 164.863,=). De sterke stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van twee woningen.

SOLVABILITEIT

Een belangrijk kengetal voor een woningcorporatie is de solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het totale vermogen. Een algemeen aanvaardbaar solvabiliteitspercentage voor een gezonde corporatie is bij waardering tegen bedrijfswaarde 25%. Op basis van de grondslagen behorend bij de herziene RJ 645 bedraagt dit percentage voor 2015: 39,88% (2014: 33,09%).

Het solvabiliteitspercentage in voorgaande jaren is op basis van de destijds gehanteerde grondslagen weergegeven.



LENINGPORTEFEUILLE

Doordat de leningportefeuille van Wuta uitsluitend bestaat uit annuïtaire en lineaire geldleningen is de structuur van de rente en aflossing gelijkmatig. De restant schuld van de reeds aangetrokken geldleningen bedraagt ultimo 2015 € 4.299.393,=

VERKLARING VAN HET BESTUUR EX ARTIKEL 26, LID 2G VAN HET BBSH

Het bestuur van de woningstichting Wuta verklaart dat alle uitgaven zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

De jaarstukken betreffende het jaar 2015 met de daarbij behorende bijlagen zijn door ons opgesteld, rekening houdend met de voorschriften van het Ministerie van BZK.

De controle op de jaarrekening wordt verricht door BDO Audit & Assurance BV.

Nigtevecht, 13 juni 2016

was getekend
B.J.J. Luyckx, voorzitter

was getekend
J.M. de Jong, secretaris

was getekend
R. Bosch, penningmeester

III JAARVERSLAG EN VERKLARING RAAD VAN TOEZICHT Wuta 2015

Inleiding

De Raad van Toezicht is belast met het toezicht op de algemene gang van zaken binnen Woningstichting Wuta te Nigtevecht. Verder wordt toezicht gehouden op het algemeen beleid van het bestuur, waarvoor tevens een adviserende rol en een klankbordfunctie wordt vervuld. In dit jaarverslag legt de Raad van Toezicht, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. In 2015 is de Raad van Toezicht drie maal bijeen geweest voor een reguliere vergadering. Hierin kwamen naast jaarverslag en begroting vooral het maatschappelijk functioneren en de prestaties van de woningstichting op volkshuisvestingsgebied en bespreking van de rapportage aan de orde. Daarnaast heeft de RVT samen met het bestuur zes vergaderingen gehouden waarbij de lopende zaken en genoemde onderwerpen zijn besproken.

Besef toezichtstaak

Toezicht kader

De Raad van Toezicht (RVT) heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en staat het bestuur met raad en daad ter zijde. Het toezicht kader wordt gevormd door de meerjarenbegroting.

Bij de besprekingen met het bestuur wordt uitgebreid ingegaan op de eventuele afwijkingen die van invloed zijn op het meerjarenperspectief.

Per maand wordt de Raad van Toezicht geïnformeerd in de besluitvorming en actuele cijfers inzake huurstanden. Per kwartaal wordt de Raad van Toezicht geïnformeerd in een uitgebreide kwartaalrapportage. Hierin komen zowel de financiële koers als de koers op het gebied van volkshuisvesting aan de orde. De afwijkingen ten opzicht van de meerjarenbegroting worden hierin uitgebreid toegelicht. Voortdurend wordt gewerkt aan de optimalisatie van de rapportage.

Voor de externe controle van het jaarverslag, met daarin het volkshuisvestingsverslag en jaarrekening, is opdracht gegeven aan BDO Audit & Assurance BV. De Raad van Toezicht heeft het jaarverslag en het accountantsrapport in het bijzijn van het bestuur besproken. De leden van de Raad van Toezicht worden voorzien van literatuur over de ontwikkelingen op het vakgebied en lokale informatie. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Toezicht zijn in de statuten van de stichting omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Toezicht. Het reglement is in 2013 hernieuwd.

Reikwijdte

De Raad van Toezicht heeft in 2015 zes maal vergaderd in het bijzijn van het dagelijks bestuur. In deze vergaderingen zijn de periodieke verantwoordingen besproken. Verder heeft het bestuur de Raad van Toezicht geïnformeerd over lopende en nieuwe zaken. In de vergaderingen zijn de volgende zaken besproken en indien van toepassing besluiten genomen:

- Renovatieprojecten
- Woningruil
- Jaarverslag 2014
- Accountantsrapport 2014
- Periodieke rapportages
- Maatschappelijke doelstellingen
- Meerjarenbegroting
- Fiscalisering woningcorporaties

- Huur achterstanden oorzaken en gevolgen
- Verkoop woningen t.b.v. nieuwbouw
- Samenstelling bestuur en continuïteit
- Stoppen nieuwbouwproject op het terrein Tweemaster
- Samenwerking met andere woningbouwverenigingen

Vergaderingen

De Raad is in 2015 negen maal bijeengekomen. Bij zes vergaderingen was het bestuur aanwezig. De accountant bezoekt jaarlijks een vergadering van de raad, waarbij de resultaten, het beleid en strategie van het afgelopen jaar wordt gesproken. Verder is de integriteit van bestuur en raad van toezicht aan de orde geweest en verdere ontwikkelingen die de aandacht vragen. Hierbij is het bestuur ook aanwezig. De bijeenkomsten van de Raad van Toezicht worden niet genotuleerd. Er wordt een vragenlijst opgesteld die behandeld wordt in de vergadering met het bestuur.

Wijze van toezicht - activiteiten

Vanuit de, in de statuten, het reglement alsmede de governance code opgedragen taken verrichtte de raad in het verslagjaar de volgende werkzaamheden:

Vanuit de goedkeurende functie

- Volkshuisvestingsverslag, jaarverslag en jaarrekening 2014
- Huurbeleid 2015/2016
- Begroting 2016
- Onderhoudsbegroting 2016
- Tal van onderwerpen van strategische en beleidsmatige aard zijn met het bestuur doorgesproken.

Vanuit de toezichthoudende functie, onder andere

- Beoordeling kwartaalrapportages
- Kennisname van bestuursbesluiten en mededelingen van de voorzitter
- Bespreking van de (geactualiseerde) financiële meer jaren prognose 2015-2023
- Bespreking van de (geactualiseerde) meer jaren onderhoudsbegroting 2015-2023
- Kennisname prestatieoordeel Ministerie van BZK
- Ontwikkelingen beleid gemeente
- Woonruimteverdeling en toewijzingsbeleid aan asielzoekers
- Huurbeleid
- Mutatieonderhoud
- Aantrekken nieuwe lening

Volkshuisvestelijke opgaven

In het beleidsplan is opgenomen dat WUTA zich inzet voor een woningaanbod dat kwalitatief goed en betaalbaar is. Hierbij is ook aandacht voor de woonomgeving, leefbaarheid en veiligheid.

Zelfevaluatie

In de besloten vergadering buiten aanwezigheid van het bestuur heeft de Raad zijn eigen inrichting en functioneren als collectief en de bijdrage van de afzonderlijke leden beoordeeld. In dit overleg is ook het aantal leden van de RVT geëvalueerd, uitkomst is dat 3 leden een goede verhouding is ten opzichte van het aantal leden in het bestuur en de werkzaamheden die er uitgevoerd moeten worden.

Besluitvorming

De genomen besluiten, goedkeuringen en instemmingen van de Raad zijn duidelijk in het verslag met het bestuur vastgelegd.

Aanwezigheid bij vergaderingen

De raad was in 2015 voltallig aanwezig.

Kerncommissies

Binnen Woningstichting Wuta wordt vanwege de beperkte omvang van de Raad niet gewerkt met kerncommissies.

Externe begeleiding

In 2015 zijn er geen onderwerpen naar voren gekomen waardoor de Raad zich genoodzaakt zag om externe begeleiding in te schakelen.

Werving en selectie

De Raad van Toezicht 2015 bestond uit drie leden.

Uitgangspunt voor de bezetting van de Raad van Toezicht is dat deze bestaat uit leden met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. Als aandachtsgebieden zijn benoemd:

- Volkshuisvesting, wonen en zorg
- Financieel-, economisch en bedrijfskundig
- Vastgoed, juridisch en technisch

Verdere uitgangspunten voor de samenstelling van de Raad van Toezicht zijn:

- Minimaal twee leden zijn woonachtig in het werkgebied van de woningcorporatie en zijn ingevoerd in de plaatselijke situatie.
- De samenstelling van de Raad van Toezicht kenmerkt zich door diversiteit qua leeftijd, sekse, maatschappelijke en culturele achtergrond.
- De leden van de Raad van Toezicht zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggespraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling.

Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied hebben, maar bovenal een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. Zij zijn in staat scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij weten waarop zij dienen te sturen en kunnen de juiste vragen stellen.

Samenstelling Raad van Toezicht 2015:

		Woonplaats	Deskundigheid	Benoeming	Aftredend
Voorzitter	Dhr. G. Franssen	Nigtevecht	juridisch/financieel	2013	2017
Secretaris	Dhr. J. van Hilst	Nigtevecht	bouwkundig/zorg	2013	2016
Leden	Mevr. N. Bron	Nigtevecht	maatschappelijk/P&O	2013	2018

Integriteit en onafhankelijk toezicht

Integriteit is nationaal een belangrijk thema geworden. Ook de Raad van Toezicht heeft oog voor integriteitaspecten. Door onder andere bij het wervingsproces van de Toezicht al kritisch te zijn, zijn tot op heden integriteitproblemen voorkomen. Binnen dit integriteitbeleid is uiteraard ook oog voor de onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Toezicht.

Geen van de leden van de Raad van Toezicht heeft een dienstbetrekking of een bestuurszetel gehad bij de huidige organisatie. Bovendien hebben de Raad van Toezicht

leden geen dienstverbanden die een directe bemoeienis of invloed op de corporatie hebben. Daarmee is er sprake van onafhankelijk toezicht door de Raad van Toezicht. Verder verklaart de Raad van Toezicht dat in 2015 geen transacties hebben plaatsgevonden, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad van Toezicht hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de stichting en de leden van het bestuur en/of Toezicht.

Elementen van de honorering

Het gaat om een vaste honorering, die jaarlijks opnieuw kan worden vastgesteld. Een vaste individuele reis- dan wel andere onkostenvergoeding wordt niet verstrekt. De totale bruto vergoeding van de leden van de Raad in 2015 was € 2721. Voor 2016 is besloten om geen verhoging toe te passen.

Verklaring Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2015. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening en jaarverslag 2015 zijn door BDO Audit & Assurance BV gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. De Raad keurt de jaarrekening goed, nadat zij kennis heeft genomen van het accountantsrapport en de bevindingen met de accountant heeft besproken. De bovengenoemde jaarstukken en accountantsrapport geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en medewerkers van de Woningstichting WUTA.

De Raad van Toezicht dankt alle betrokkenen voor hun inzet.

Nigtevecht, 13 juni 2016

was getekend
G.G. Franssen, voorzitter

was getekend
J.R. van Hilst, secretaris

was getekend
N. Bron, lid

B JAARREKENING OP BEDRIJFSWAARDE 2015

Balans per 31-12-2015 na resultaatbestemming (alle bedragen x € 1)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014
<u>VASTE ACTIVA</u>		
<u>(1) Materiële vaste activa</u>		
(1.1) Sociaal vastgoed in exploitatie	6.086.564	6.146.382
(1.2) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
(1.3) Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	103.603	109.195
	6.190.167	6.255.577
<u>(2) Vastgoedbeleggingen</u>		
(2.1) Commercieel vastgoed in exploitatie	190.000	837.632
	190.000	837.632
<u>(3) Financiële vaste activa</u>		
(3.1) Te vorderen BWS subsidies	-	-
(3.2) Latente belastingvordering	402.066	-
	402.066	-
Subtotaal vaste activa	6.782.233	7.093.209
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
<u>(4) Vorderingen</u>		
(4.1) Huurdebiteuren	22.251	13.807
(4.2) Overlopende activa	5.627	5.388
	27.878	19.195
<u>(5) Liquide middelen</u>	649.259	141.689
Subtotaal vlottende activa	677.137	160.885
TOTAAL	7.459.370	7.254.094

PASSIVA

31-12-2015	31-12-2014
------------	------------

EIGEN VERMOGEN
(6) Reserves

(6.1) Overige reserves

Subtotaal eigen vermogen

	2.975.060		2.400.159
		2.975.060	2.400.159
<u>VREEMD VERMOGEN</u>			
<u>(7) Langlopende schulden</u>			
(7.1) Leningen kredietinstellingen	4.029.068		3.155.438
		4.029.068	3.155.438
<u>(8) Kortlopende schulden</u>			
(8.1) Schulden aan kredietinstellingen	270.324		1.444.784
(8.2) Schulden aan leveranciers	63.398		7.725
(8.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.306		107.882
(8.4) Overlopende passiva	120.214		138.106
		455.242	1.698.497
Subtotaal vreemd vermogen		4.484.310	4.853.935
TOTAAL		7.459.370	7.254.094

Winst- en verliesrekening over 2015 (alle bedragen x € 1)

	Resultaat 2015	Resultaat 2014
(9) Bedrijfsopbrengsten		
(9.1) Huuropbrengsten	1.164.916	1.113.234
(9.2) Opbrengsten servicecontracten	7.022	6.921
(9.3) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	278.942	0
(9.4) Ov. waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	145.374	175.024
(9.5) Overige bedrijfsopbrengsten	2.323	2.897
	1.598.577	1.298.076
(10) Bedrijfslasten		
(10.1) Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoed- portefeuille	233.897	214.073
(10.2) Ov. waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	225.579	55.407
(10.3) Onderhoudslasten	212.823	269.329
(10.4) Lasten servicecontracten	3.856	3.985
(10.5) Overige bedrijfslasten	361.266	383.274
	1.037.421	926.068
Bedrijfsresultaat	561.156	372.009
(11) Financiële baten en lasten		
(11.1) Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.886	5.046
(11.2) Rentelasten en soortgelijke kosten	-181.498	-219.663
(11.3) Niet gereal. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-73.511	7.471
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	308.033	164.863
(12) Belastingen		
(12.1) Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	508.847	-60.018
JAARRESULTAAT	816.880	104.845

Boekjaar
2015

Boekjaar
2014

Kasstroomoverzicht 2015 volgens de directe methode

(alle bedragen x € 1)

Ontvangsten van huurders	1.161.547	1.129.043
Ontvangsten van subsidiegevers	0	0
Overige ontvangsten	2.323	2.897
	<u>1.163.870</u>	<u>1.131.940</u>
Betalings t.b.v. w erknemers	0	0
Betalings aan leveranciers onderhoud	-155.054	-296.130
Betalings uit hoofde zakelijke lasten	-365.041	-384.608
	<u>-520.095</u>	<u>-680.738</u>
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	643.775	451.202
Ontvangen interest	1.430	7.928
Betaalde interest	-199.196	-252.306
Betaalde w instbelasting	0	0
	<u>-197.766</u>	<u>-244.378</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	446.009	206.824
Investerings in materiële vaste activa	-4.380	-25.926
Desinvesteringen materiële vaste activa	366.771	0
Investerings in financiële vaste activa	0	0
Desinvesteringen financiële vaste activa	0	357
	<u>362.391</u>	<u>-25.569</u>
Kasstroom uit investeringen	362.391	-25.569
Ontvangsten uit langlopende schulden	1.143.954	0
Aflossings van langlopende schulden	-1.444.784	-1.065.437
	<u>-300.830</u>	<u>-1.065.437</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-300.830	-1.065.437
Mutatie geldmiddelen	507.570	-884.182
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	141.689	1.025.871
Liquide middelen per 31-12	649.259	141.689

Toelichting op de jaarrekening

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2015 tot en met 31 december 2015. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Wuta, statutair gevestigd en kantoor houdende te Nigtevecht bestaan uit het werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting, een en ander met inachtneming van hetgeen in het Besluit Beheer Sociale Huursector is neergelegd. Er zijn geen maatschappijen verbonden met de rechtspersoon.

Regelgeving

De jaarverslaggeving voor toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huurwoningen (Bbsh). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor jaarrekeningen van woningcorporaties geldt de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn voor de Jaarverslaggeving Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (verder: RJ 645). In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans, winst-en-verliesrekening en het verloopoverzicht van de bedrijfswaarde opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de RJ645, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving. De RJ 645 is in 2011 herzien.

Stelselwijziging

Er is dit boekjaar geen sprake van een stelselwijziging.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Indien niet anders vermeld worden activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde. De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd t.o.v. voorgaand jaar, tenzij anders vermeld onder "Stelselwijziging".

- Materiële vaste activa / Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48). Ultimo 2014 waren in het sociale woningbezit 2 woningen opgenomen met een huurprijs boven de huurprijsgrens van € 710,68. In 2015 zijn de huren voor deze 2 woningen verlaagd tot onder de huurprijsgrens. Ook zijn voor 4 woningen in het commercieel bezit de huren verlaagd en overgeheveld naar sociaal vastgoed, waardoor het sociaal vastgoed ultimo 2015 bestaat uit 177 woningen.

Wij kwalificeren het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien wij een beleid hebben dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde wordt gevormd door de contante waarde van de geprognosticeerde kasstromen van de kasstroomgenererende eenheid uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De indeling naar kasstroomgenererende eenheid is gedefinieerd op complexniveau. Bij de bepaling van de restant levensduur gaan we uit van een minimum van 10 jaar.

Wij kiezen voor deze indeling van de kasstroomgenererende eenheden aangezien deze aansluit bij onze interne bedrijfsvoering en hierbij de basis vormt voor onze vastgoedsturing. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van de complexen. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2015 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van vijf jaar, voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde is uitgegaan van de volgende parameters:

	2016	2017	2018	2019	2020
Jaarlijkse huurverhoging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Lastenstijging onderhoud	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Lastenstijging overige kosten	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%

Voor de berekening van de bedrijfswaarde is vervolgens nog van belang dat bij het inrekenen van de jaarlijkse huuraanpassing geen rekening is gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. De verhuurdersheffing is wel - en de heffing saneringssteun is niet ingerekend. De gemeente Stichtse Vecht kent geen vaste sociale kavelprijs, de restwaarde is door ons bepaald op € 5.000 per huurwoning. De disconteringsvoet is 5,00% en wij passen geen rentabiliteitswaardecorrectie meer toe. Er zijn geen verkopen ingerekend in de bedrijfswaarde.

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden geactiveerd.

Afschrijvingen worden berekend over de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is gesplitst naar de componenten grond en opstal. Over het aandeel van de grond wordt niet afgeschreven. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur per component en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

De jaarlijkse waardeveranderingen worden als volgt in de jaarrekening verwerkt:

Een waardevermeerdering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel direct ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Uitzondering betreft het geval wanneer voor een complex in het verleden een afwaardering ten laste van het resultaat is gebracht. In die situatie worden waardevermeerderingen van ditzelfde complex als positief resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt, voor zover dit een terugname betreft van deze eerdere waardevermindering. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de terugneming nooit hoger is dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het complex zou zijn verantwoord.

Een waardevermindering van een complex onder het sociaal vastgoed wordt in beginsel ten laste van het resultaat gebracht. Indien echter in het verleden sprake was van waardevermeerderingen, wordt de waardevermindering direct ten laste van het eigen vermogen gebracht tot het bedrag dat met betrekking tot het desbetreffende complex in in het verleden als waardevermeerdering is verantwoord.

- Materiële vaste activa / Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen. Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen.

- Materiële vaste activa / Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen op basis van de verwachte levensduur. Afschrijving vindt plaats volgens de lineaire methode. Op de grond wordt niet afgeschreven.

- Vastgoedbeleggingen / Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en het bedrijfsmatig vastgoed.

Dit commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van door een extern en onafhankelijke taxateur opgestelde taxatierapporten. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van het commercieel vastgoed, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet onder de categorie "niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Eind 2014 classificeerden we 4 huurwoningen en een winkelruimte als commercieel vastgoed. Dit jaar is voor de 4 woningen de huur teruggebracht tot onder de huurtoeslaggrens en zijn deze woningen per ultimo 2015 ondergebracht onder het sociaal bezit. Het commercieel bezit bestaat hierna slechts uit de winkelruimte.

- Financiële vaste activa

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

- Vorderingen

De vorderingen zijn berekend en opgenomen tegen nominale waarde. Voor oninbare vorderingen wordt, indien noodzakelijk, na individuele beoordeling een voorziening gevormd. De vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

- Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaarrekeningen en zijn direct opeisbaar.

- Reserves

Het saldo van deze reserves op balansdatum betreft de algemene bedrijfsreserve.

- Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Als hier sprake van is kunnen verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht worden op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover verwacht dat de verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor het meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde. De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde.

- Voorziening latente belastingverplichtingen

Indien van toepassing wordt voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De voorziening wordt gewaardeerd op nominale waarde.

- Langlopende schulden

Langlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De aflossingsverplichting van het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

- Overige passiva

De overige passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. De waarderingsmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan die welke voor de samenstelling van de balans werden toegepast.

- Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de periodiek ontvangen gelden van de huurders, toegerekend naar de periode waar deze betrekking op hebben. Naast de aanpassing van de huren als gevolg van de jaarlijkse huurverhoging vinden tussentijds aanpassingen plaats als gevolg van woningverbeteringen of harmonisatie.

- Opbrengsten servicecontracten

De vergoeding voor geleverde goederen en diensten. De hiermee verband houdende kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

- Netto-verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Dit betreft het saldo van de verkoopopbrengsten minus de boekwaarde van het actief en de gemaakte verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

- Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De post overige waardeveranderingen betreft waardeverhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugneming van eerder verantwoorde waardeverminderingen. Deze terugneming wordt via de regel overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille onder de lasten verantwoord.

- Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord

- Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde en de afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

- Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering, het onrendabel deel van de kosten van na-investeringen en waardeverminderingen van het sociaal vastgoed in het geval er in het verleden geen sprake was van waardevermeerderingen.

- Onderhoudslasten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van het klachten-, mutatie- en planmatig onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Op de kosten van het onderhoud worden de geactiveerde kosten in mindering gebracht. Activering van onderhoudskosten vindt slechts plaats wanneer er sprake is van een waardeverhoging van het actief op basis van bedrijfswaarde. Het gedeelte van de te activeren kosten wat, met inachtneming van bedrijfswaarde op basis van het strategisch voorraadbeleid, niet zal worden terugverdiend is verantwoord onder de overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille.

- Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

- Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, belastingen, verzekeringen, et cetera. Deze lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

- Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet. Rentebaten betreffen de ontvangen rente op banktegoeden en beleggingen en de eventueel toegerekende rente aan projecten.

De rentelasten hebben betrekking op de over het boekjaar verschuldigde rente op leningen.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van vastgoedbeleggingen in het verslagjaar.

- Belastingen

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

- Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden verstaan baten en lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die duidelijk te onderscheiden zijn van de activiteiten in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening en derhalve naar verwachting zelden zullen voorkomen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
------------------	------------------

Toelichting op de posten uit de balans

Activa

(1) Materiële vaste activa

(1.1) Sociaal vastgoed in exploitatie

Actuele waarde begin boekjaar	6.146.382	6.304.962
Correctie a.g.v. stelselwijziging	0	0
	<u>6.146.382</u>	<u>6.304.962</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Voorraadmutaties	-87.829	-
Herrubricering	357.579	-
Afschrijvingen	-228.305	-208.481
Waardeveranderingen	<u>-101.262</u>	<u>49.901</u>
Saldo mutaties	-59.817	-158.580
Saldo einde boekjaar:	6.086.565	6.146.382

De voorraadmutaties in 2015 ad -€ 87.829 hadden betrekking op de verkoop van twee woningen. De verwachte opbrengst van € 180.000 per woning, was al ingerekend in de bedrijfswaarde. De herrubricering ad € 357.579 betreft het per ultimo boekjaar overhevelen van vier huurwoningen vanuit het commercieel bezit. Voor deze woningen is in 2015 de huur teruggebracht tot onder de huurprijsgrens van € 710,68.

De post "waardeveranderingen" wordt op de volgende wijze in deze jaarrekening verwerkt:

In de Winst - en verliesrekening:		
Waardevermeerderingen a.g.v. terugname uit het verleden	145.374	175.024
Waardeverminderingen	<u>-4.657</u>	<u>-</u>
	140.717	175.024
Rechtstreeks in het Eigen vermogen		
Waardevermeerderingen	-	-
Waardeverminderingen t.o.v. eerdere waardevermeerderingen	<u>-241.979</u>	<u>-125.123</u>
	-241.979	-125.123
Totaal	<u><u>-101.262</u></u>	<u><u>49.901</u></u>

Voor de ten behoeve van de actuele waardeberekening gehanteerde parameters verwijzen wij naar de "grondslagen voor waardering en resultaatbepaling".

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2015 voor het sociaal vastgoed in exploitatie € 33.708.000 (2014 € 34.366.000) en de verzekerde waarde was € 15.173.100 (2014: € 14.494.500).

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
(1.2) Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		
Saldo begin boekjaar	-	29.481
Investerings	4.380	25.926
Afgeboekt	-4.380	-55.407
Saldo einde boekjaar	-	-

Het betreft hier ontwikkelkosten voor het project De Tweemaster. De geboekte kosten betreffen advieskosten. Deze zijn afgeboekt in verband met niet doorgaan van het project.

(1.3) Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldo begin boekjaar:		
Aanschafwaarde	161.594	161.594
Cumulatieve afschrijvingen	-52.399	-46.807
Boekwaarde begin boekjaar	109.195	114.787
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-	-
Terugname afschrijvingen op desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-5.592	-5.592
Saldo mutaties	-5.592	-5.592
Saldo einde boekjaar:		
Aanschafwaarde	161.594	161.594
Cumulatieve afschrijvingen	-57.991	-52.399
Saldo einde boekjaar	103.603	109.195

Het betreft hier het kantoorgebouw en de inventaris. Het kantoorgebouw wordt afgeschreven in 50 jaar. De voorzieningen in het gebouw worden in 25 jaar afgeschreven. De inventaris en apparatuur worden in 3 jaar afgeschreven. De afschrijvingswijze is lineair.

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2015 voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie € 55.000 (2014 € 58.000) en de verzekerde waarde was € 64.300 (2014: € 63.100).

(2) Vastgoedbeleggingen

(2.1) Commercieel vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	837.632	830.161
Mutaties in het boekjaar:		
Herrubricering	-574.121	-
Waardeveranderingen	-73.511	7.471
Saldo mutaties	-647.632	7.471
Saldo einde boekjaar:	190.000	837.632

Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
------------------	------------------

Het betreft hier de winkelruimte in het complex Klein Muiden. In 2015 is de huur van de vier huurwoningen in dit complex verlaagd tot onder de huurprijsgrens van € 710,68. Per ultimo 2015 worden deze woningen aangemerkt als sociaal bezit en zijn overgeheveld.

De actuele waarde van het commercieel vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur, taxatie vindt eenmaal per 3 jaar plaats.

De laatste daadwerkelijke taxatie heeft plaatsgevonden voor het opstellen van deze jaarrekening 2015. Waardering heeft hierbij plaatsgevonden tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voor tussentijdse herwaarderingen wordt gebruik gemaakt CBS-indexcijfers. Deze index is gebaseerd op objectieve verkoopcijfers ontleend aan het kadaster.

De waarde voor de onroerend zaakbelasting bedroeg in 2015 voor het commercieel vastgoed in exploitatie € 219.000 (2014 € 962.000), de verzekerde waarde was € 224.700 (2014: € 693.000) en de bedrijfswaarde € 329.718 (2014: 842.644).

(3) Financiële vaste activa

(3.1) Te vorderingen B.W.S. subsidies

Saldo begin boekjaar	-	357
Ontvangen		-368
Toegerekende rente		11
Saldo einde boekjaar	<u>-</u>	<u>-</u>

(3.2) Latente belastingvordering te verrekenen verliezen

Saldo begin boekjaar	-	-
Mutatie	402.066	-
Saldo einde boekjaar	<u>402.066</u>	<u>-</u>

Voor compensabele verliezen is dit jaar een latentie gevormd, waarbij het bedrag contant is gemaakt tegen 3% over een periode van 7 jaar.

(4) Vorderingen

(4.1) Huurdebiteuren

Huurachterstand	30.865	22.421
Af: voorziening oninbare debiteuren	<u>-8.613</u>	<u>-8.613</u>
Saldo einde boekjaar	<u>22.252</u>	<u>13.807</u>

De huurachterstanden zijn in 2015 toegenomen ten opzichte van 2014. De huurachterstand bedraagt per einde boekjaar 2,64 % van de bruto jaarhuur, eind 2014 was dit 1,95 %. In 2014 is een voorziening gevormd voor het mogelijk oninbaar deel van de vordering op huurdebiteuren.

Boekjaar
2015

Boekjaar
2014

Het saldo is per ultimo 2015 als volgt onder te verdelen:

Aantal maanden	Aantal huurders	Bedrag in €	Bedrag in %
minder dan 1 maand	4	21	0,07%
1 tot 2 maanden	10	4.798	15,55%
meer dan 2 maanden	1	1.020	3,30%
3 tot 4 maanden	1	2.142	6,94%
4 tot 5 maanden	0	-	0,00%
meer dan 5 maanden	5	21.969	71,18%
onbestemd		915	2,96%
	21	30.865	100,00%

(4.2) Overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	4.712	4.625
Te ontvangen rente	915	459
Overige overlopende activa	-	304
Saldo einde boekjaar	5.627	5.388

(5) Liquide middelen

Kas	134	122
ING	27.310	4.618
ING spaarrekening	621.815	136.950
Saldo einde boekjaar	649.259	141.689

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

Passiva

(6) Reserves

(6.1) Statutaire reserves / Algemene Bedrijfsreserve

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Saldo begin boekjaar	2.400.159	2.420.438
Stelselwijziging	-	-
	<u>2.400.159</u>	<u>2.420.438</u>
Waardeveranderingen	-241.979	-125.123
Resultaat boekjaar	816.880	104.845
Saldo einde boekjaar	<u>2.975.060</u>	<u>2.400.159</u>

Het eigen vermogen per ultimo 2015 was voor een gedeelte van € 572.112 nog niet gerealiseerd uit hoofde van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie. Per ultimo 2014 was het eigen vermogen voor € 1.038.210 niet gerealiseerd.

(7) Langlopende schulden

(7.1) Leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	3.155.438	4.600.222
Overboeking naar kortlopende schulden	-270.324	-1.444.784
Nieuwe leningen	<u>1.143.954</u>	<u>-</u>
Saldo einde boekjaar	<u>4.029.068</u>	<u>3.155.438</u>

Op het saldo van de leningen is de aflossing volgend boekjaar in mindering gebracht. Deze is opgenomen onder de kortlopende schulden. Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2015 4,08%; in 2014 was dit 4,28%. Er is geen sprake van leningen met een variabele rente.

Van de totale leningenportefeuille heeft € 1,4 miljoen een looptijd korter dan 5 jaar, dit betreft de reguliere aflossingen over de komende 5 jaar inbegrepen. De marktwaarde van de leningen is € 5.118.624.

(8) Kortlopende schulden

(8.1) Schulden aan kredietinstellingen

Beginsaldo	1.444.784	1.065.437
Aflossing boekjaar	-1.444.784	-1.065.437
Overboeking van langlopende schulden	<u>270.324</u>	<u>1.444.784</u>
Saldo einde boekjaar	<u>270.324</u>	<u>1.444.784</u>

(8.2) Schulden aan leveranciers

Diverse crediteuren	<u>63.398</u>	<u>7.725</u>
Saldo einde boekjaar	<u>63.398</u>	<u>7.725</u>

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
(8.3) Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Loonheffing en BTW	1.306	1.101
Vennootschapsbelasting 2013 en 2014	-	106.781
Saldo einde boekjaar	<u>1.306</u>	<u>107.882</u>
(8.4) Overlopende passiva		
Niet vervallen rente geldleningen	92.737	110.435
Vooruitontvangen huur	5.198	7.145
Te betalen accountantskosten	20.000	20.000
Te verwerken huur	-	-
Overige schulden op korte termijn	2.279	526
Saldo einde boekjaar	<u>120.214</u>	<u>138.106</u>

De overige schulden op korte termijn betreft nog te declareren vergoedingen Raad van Toezicht € 1.815 en overig € 465.

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Obligo WSW

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting is daarom dit jaar (net als vorig jaar) niet vermeld in de balans. De obligo-verplichting is 3,85% van de geborgde leningen (= € 165.526).

Aangegane verplichtingen administratieve en technische ondersteuning

Ten behoeve van administratieve en technische ondersteuning is WUTA een overeenkomst voor onbepaalde tijd aangegaan met de corporatie Vecht & Omstreken voor een bedrag van ongeveer € 46.000 per jaar. Opzegging is jaarlijks mogelijk, rekening houdend met een opzegtermijn van 6 maanden.

Boekjaar
2015

Boekjaar
2014

Toelichting op de posten uit de winst- en verliesrekening

Zoals bij alle corporaties die het woningbezit waarderen tegen bedrijfswaarde kan het jaarresultaat behoorlijk fluctueren door de waardeverandering van het woningbezit. Bij deze manier van waarderen gaan we er niet vanuit wat we voor het bezit hebben uitgegeven, maar wat het in de toekomst gaat opbrengen. Als de aannames ten aanzien van deze toekomstige kasstromen wijzigen, bijvoorbeeld door het inrekenen van lagere verkoopaantallen of hogere huurstijging, is dit van directe invloed op de waarde van het bezit. Omdat prijsaanpassingen vaak doorwerken in de volledige restantlevensduur is de invloed hiervan in veel gevallen zelfs fors te noemen. Hiernaast kunnen er nog flinke fluctuaties optreden door bijvoorbeeld het afboeken van onrendabele investeringen in sociale huurwoningen. Dit zijn zaken die niet behoren tot de normale beheeractiviteiten.

De normale beheeractiviteiten noemen we "operationele activiteiten" en de andere (eerdergenoemde) invloeden op het resultaat zijn "niet operationele activiteiten". Als het gaat om de analyse van het resultaat is het goed het resultaat te splitsen in deze twee activiteiten.

Over 2015 sloten we met een positief jaarresultaat van € 816.880. Dit resultaat is te splitsen in een positief resultaat van € 691.654 uit operationele activiteiten en een positief resultaat van € 125.226 uit niet operationele activiteiten.

Resultaat uit verkopen	278.942	-
Waardeveranderingen	-153.716	127.008
Niet operationele activiteiten:	125.226	127.008
Operationele activiteiten (incl. afschrijvingen)	691.654	-22.163
Totaal	816.880	104.845

(9) Bedrijfsopbrengsten

(9.1) Huuropbrengsten

<i>Te ontvangen netto huur</i>		
Woningen en woongebouwen	1.146.092	1.100.102
Onroerende goederen niet zijnde woningen	21.166	20.701
Subtotaal	1.167.258	1.120.803
<i>Af: Huurderving</i>		
Wegens leegstand	2.343	-1.045
Wegens oninbaarheid	-	8.613
Subtotaal	2.343	7.569
Totaal	1.164.916	1.113.234

De huurverhoging bedroeg per 1 juli 2015 gemiddeld 2,44%.

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
(9.2) Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	7.022	6.921
Totaal	7.022	6.921

(9.3) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst bestaand bezit	370.000	-
Af: Boekwaarde bestaand bezit	-87.829	-
Af: Direct toerekenbare kosten	-3.229	-
Totaal	278.942	-

In 2015 zijn twee woningen verkocht vanuit het bestaande bezit, in 2014 zijn er geen woningen verkocht.

(9.4) Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Waardevermeerderingen	145.374	175.024
Totaal	145.374	175.024

Dit betreft waardevermeerderingen van het sociaal vastgoed in exploitatie voor zover er in het verleden sprake was van afgeboekte onrendabele investeringen of cumulatieve negatieve herwaarderingen.

(9.5) Overige bedrijfsopbrengsten

Overige opbrengsten	2.323	2.897
Totaal	2.323	2.897

(10) Bedrijfslasten
(10.1) Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Sociaal vastgoed in exploitatie	228.305	208.481
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	5.592	5.592
Totaal	233.897	214.073

(10.2) Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Waardeverminderingen sociaal vastgoed in exploitatie	4.657	-
Waardevermindering a.g.v. herrubricering vastgoed	216.542	-
Afboeking ontwikkelingskosten Tweemaster	4.380	55.407
Totaal	225.579	55.407

Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
------------------	------------------

De waardeveranderingen betreffen onrendabele kosten van na-investeringen en waardeverminderingen van het sociaal vastgoed in het geval er in het verleden geen sprake was van waardevermeerderingen. Het nieuwbouwplan De Tweemaster vond geen doorgang, reden om de geactiveerde kosten af te boeken.

(10.3) Onderhoudslasten

Planmatig onderhoud	92.914	120.423
Klachten- en mutatieonderhoud	124.367	153.743
Ontvangen vergoedingen	-4.457	-4.837
Totaal	<u>212.823</u>	<u>269.329</u>

De onderhoudslasten zijn als volgt te verdelen tussen sociaal vastgoed en commercieel vastgoed.

Onderhoudslasten sociaal vastgoed in exploitatie	211.982	263.773
Onderhoudslasten commercieel vastgoed in exploitatie	841	5.556
Totaal	<u>212.823</u>	<u>269.329</u>

(10.4) Lasten servicecontracten

Leveringen en diensten	3.856	3.985
Totaal	<u>3.856</u>	<u>3.985</u>

(10.5) Overige bedrijfslasten

Overige personeelskosten	70.165	70.753
Kosten bestuur en raad van toezicht	43.933	42.736
Huisvestingskosten	5.150	4.953
Kantoorkosten	20.842	20.952
Kosten externe controle	23.166	25.086
Heffing CFV saneringssteun	-	36.158
Verhuurdersheffing	137.490	121.563
Heffing Autoriteit wonen	650	-
Belastingen	50.571	50.878
Verzekeringen	9.298	9.241
Overige kosten	-	953
Totaal	<u>361.266</u>	<u>383.274</u>

Voor de bezoldiging van de bestuursleden en de leden van de raad van toezicht verwijzen wij naar de hierna volgende toelichting.

Leidinggevende topfunctionarissen:

Het bestuur bestaat bij WUTA geheel 2015 uit 5 personen. Al deze personen zijn aangemerkt als topfunctionaris voor de WNT (Wet normering topinkomens). Er zijn geen betalingen gedaan op grond van artikel 4.2 WNT aan niet zijnde topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen die de maximale norm overschrijdt.

De totale bezoldiging van het bestuur in 2015 kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. B.B.J. Luyckx	Mw. J. de Jong	Dhr. R. Bosch	Mw. C.M. Weyde- van Dieren	Dhr. M.A. Torrado
Functie(s)	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,175	0,175	0,175	0,0375	0,0375
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging					
Beloning	9.878	10.776	10.776	2.464	2.464
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	9.878	10.776	10.776	2.464	2.464
Toepasselijk WNT-maximum	14.367	14.367	14.367	3.078	3.078
Motivering indien overschrijding:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de Raad van Toezicht in 2015 is als volgt gespecificeerd:

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. G. Franssen	Dhr. J. van Hilst	Mw. N. Bron
Functie(s)	Voorzitter	Secretaris	Overige lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	907	907	907
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	907	907	907
Toepasselijk WNT-maximum	12.315	8.210	8.210
Motivering indien overschrijding:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Ter vergelijking onderstaand de opstelling van de bezoldiging van het bestuur en de Raad van Toezicht over 2014:

De totale bezoldiging van het bestuur in 2014 kan als volgt worden gespecificeerd:

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. B.B.J. Luyckx	Mw. J. de Jong	Dhr. R. Bosch	Mw. C.M. Weyde- van Dieren	Dhr. M.A. Torrado
Functie(s)	Voorzitter	Secretaris	Penningmeester	Lid	Lid
Duur dienstverband in 2014	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,15	0,15	0,15	0,0375	0,0375
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee	nee
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging					
Beloning	11.674	10.776	10.776	2.464	2.464
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	11.674	10.776	10.776	2.464	2.464
Toepasselijk WNT-maximum	12.315	12.315	12.315	3.079	3.079
Motivering indien overschrijding:	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

De bezoldiging van de Raad van Toezicht in 2014 is als volgt gespecificeerd:

<i>bedragen x € 1</i>	Dhr. G. Franssen	Dhr. J. van Hilst	Mw. F. Staller	Mw. N. Bron
Functie(s)	Voorzitter	Secretaris	Overige lid	Overige lid
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Bezoldiging				
Beloning	907	907	907	907
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-		
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-		
Totaal bezoldiging	907	907	907	907
Toepasselijk WNT-maximum	6.158	4.105	4.105	4.105
Motivering indien overschrijding: zie	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
------------------	------------------

Onder *Kosten externe controle* is een bedrag begrepen van € 23.166 aan kosten externe accountant en het netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort, berekend op basis van de ontvangen facturen in het boekjaar. Deze zijn als volgt de specificeren:

Onderzoek van de jaarrekening	12.645	14.145
Andere controleopdrachten	3.025	7.163
subtotaal accountantskosten	15.670	21.308
Adviesdiensten op fiscaal terrein	7.497	3.778
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	23.166	25.086

(11) Financiële baten en lasten

(11.1) Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rekening courant banken, spaarrekeningen	1.886	5.034
Te vorderen subsidie BWS	-	12
Totaal	1.886	5.046

(11.2) Rentelasten en soortgelijke kosten

Leningen kapitaalmarkt	199.196	253.638
Mutatie niet vervallen rente	-17.698	-33.974
Totaal	181.498	219.663

Het gemiddelde rentepercentage over de leningen bedroeg in 2015 4,08%; in 2014 was dit 4,28%.

(11.3) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardemutatie	-73.511	7.471
Totaal	-73.511	7.471

Voor de jaarrekening 2015 is begin 2016 het commercieel vastgoed getaxeerd. Op basis van deze drie-jaarlijkse taxatie heeft afwaardering plaatsgevonden.

(12) Belastingen

(12.1) Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Woningstichting WUTA is vanaf 1 januari 2006 belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting geworden. Voor de periode 1 januari 2006 tot en met 31 december 2007 was sprake van een partiële belastingplicht. Vanaf 1 januari 2008 is sprake van integrale belastingheffing. In 2009 is de vaststellingsovereenkomst VSO 2 getekend.

	2015	2014
Jaarresultaat voor belastingen conform jaarrekening	308.033	164.863
Bij:		
Afschrijvingen MVA	233.897	214.073
Overige waardeveranderingen MVA	236.700	55.407
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	58.010	
Onderhoud fiscaal te activeren	5.626	17.476
subtotaal bij:	534.233	286.956
Af:		
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	-145.374	-175.024
Opbrengst verkopen	-163.471	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-7.471
Marktwaaarde correctie leningen	-20.243	-20.243
Fiscale afschrijvingen	-4.074	-5.166
subtotaal af:	-333.162	-207.904
Fiscale winst	509.104	243.915
Bij: Bijdrage saneringssteun	-	36.158
Belastbare winst	509.104	280.073
Af: Verliesverrekening	-509.104	-
Belastbaar bedrag	-	280.073
De vennootschapsbelasting voor 2015 komt hiermee uit op:		
Directe belastingen	-	60.018
Mutatie latentie verliesverrekening	-402.066	-
Correctie Vpb 2013 en 2014	-106.781	-
	-508.847	60.018

Als gevolg van waardedalingen van het bezit is in 2015 besloten om met terugwerkende kracht een fiscale afwaardering toe te passen. Totaal is per ultimo 2013 € 3.570.020 afgewaardeerd. Na aftrek van hiermee te verrekenen positieve resultaten tot en met 2015 resteert er eind 2015 een te verrekenen verlies van € 1.977.960. Voor dit bedrag is een latentie gevormd, waarbij het bedrag contant is gemaakt over een periode van 7 jaar tegen een rentepercentage van 3%.

Overige gegevens

Voorstel resultaatbestemming

Het totale jaarresultaat bedraagt in 2015 € 816.880. Dit bedrag is ten gunste van het eigen vermogen gebracht.

Statutaire winstbestemming

Er is geen sprake van statutaire bepalingen in verband met bestemming van de winst.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen vanaf pagina 53.

Nigtevecht, 13 juni 2016

Bestuur:

Dhr. B.J.J. Luyckx
voorzitter

Mw. J. de Jong
secretaris

Dhr. R. Bosch
penningmeester

Raad van Toezicht:

Dhr. G. Franssen

Dhr. J. van Hilst

Mw. N. Bron

Kengetallen

		2015	2014	2013	2012
Vermogenspositie					
Eigen vermogen	x € 1.000	2.975	2.400	2.420	4.657
Voorziening(en)	x € 1.000	-	-	-	-
Financiële reserves	x € 1.000	2.975	2.400	2.420	4.657
Financiële kengetallen					
Current Ratio	%	1,5	0,1	0,8	1,4
Solvabiliteit EV/TV	%	39,9	33,1	29,0	42,9
Bet.rente tov VV per 1-1	%	4,1	4,3	4,5	4,7
Interest coverage ratio		3,3	2,2	2,2	2,3
Loan to value	%	67,4	64,9	77,8	59,1
Onderhoud					
Dagelijks onderhoud	x € 1.000	124	154	123	115
Planmatig onderhoud	x € 1.000	93	120	129	143
Bedrijfskosten					
Algemene kosten	x € 1.000	120	122	133	112
Heffingen Aw en verhuurdersheffing	x € 1.000	137	158	46	4
Kosten Bestuur en RvT	x € 1.000	44	43	43	42
Belastingen en verzekeringen					
Kosten verzekeringen	x € 1.000	9	9	9	8
Kosten belastingen	x € 1.000	51	51	52	31
WOZ waarde	x € 1.000	33.982	35.386	39.028	41.305
Indeling woningbezit					
Vooroorlogs	aantal	0	0	0	0
1945-1968	aantal	39	39	39	39
1968-1975	aantal	30	30	30	30
1975-1992	aantal	73	75	75	77
1992-	aantal	35	35	35	35
Totaal		177	179	179	181
Goedkoop	aantal	19	17	18	22
Betaalbaar	aantal	116	122	127	132
Duur	aantal	42	40	34	27
Totaal		177	179	179	181
Verkocht					
Verkocht bestaand bezit	aantal	2	0	2	1
Verhuur					
Huurachterstand	%	2,64	1,95	2,11	1,53
Huurderving	%	0,17	0,71	1,47	1,14
Aantal verhuuringen	aantal	7	15	10	9
Uitzettingen	aantal	1	1	0	0
Gemiddelde huurverhoging	%	2,44	4,00	3,99	2,30
Gem. huur tov max. redelijk	%	63,9	62,7	61,1	58,90
Mutatiegraad	%	5,6	8,4	6,08	5,52

C CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT