

**WONINGBOUWVERENIGING UTRECHT**

JAARREKENING

VERSLAGJAAR 2020

**BALANS PER 31 DECEMBER 2020**  
(voor bestemming resultaat)

ACTIVA		31-12-2020	31-12-2019
<b>VASTE ACTIVA</b>			
		€	€
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	ref. 1		
DAEB vastgoed in exploitatie		18.070.609	16.526.477
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		<u>5.954.391</u>	<u>5.428.523</u>
		24.025.000	21.955.000
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	ref. 2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>9.011</u>	<u>10.546</u>
		9.011	10.546
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>	ref. 3		
Latente belastingvorderingen		<u>8.260</u>	<u>8.373</u>
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>		24.042.271	21.973.919
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Huurdebiteuren	ref. 4	10.041	21.358
Vennootschapsbelasting	ref. 5	0	44.552
Overlopende activa	ref. 6	545	1.415
Liquide middelen	ref. 7	<u>139</u>	<u>138</u>
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		10.725	67.463
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><u>24.052.996</u></u>	<u><u>22.041.382</u></u>

PASSIVA		31-12-2020	31-12-2019
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		€	€
Statutaire reserve	ref. 8	1.316	1.316
Herwaarderingsreserve	ref. 9	18.221.882	16.431.882
Overige reserves	ref. 10	1.779.722	1.552.953
Resultaat boekjaar		<u>2.328.990</u>	<u>2.016.769</u>
		22.331.910	20.002.920
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			
Leningen kredietinstellingen	ref. 11	1.323.161	1.506.968
Waarborgsommen		<u>1.349</u>	<u>1.349</u>
		1.324.510	1.508.317
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	ref. 12		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		183.823	174.955
Schulden aan kredietinstellingen		52.683	220.229
Schulden aan leveranciers		4.275	88.017
Vennootschapsbelasting		82.697	0
Overlopende passiva		<u>73.098</u>	<u>46.945</u>
		396.576	530.146
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<u><u>24.052.996</u></u>	<u><u>22.041.382</u></u>

**WINST - EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020 VOLGENS HET FUNCTIONEEL MODEL**

		2020	2019
		€	€
Huuropbrengsten	ref. 13	765.690	719.537
Opbrengsten servicecontracten	ref. 14	2.953	2.854
Overige baten	ref. 15	0	50
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	ref. 16	-30.074	-46.701
Lasten onderhoudsactiviteiten	ref. 17	-58.198	-64.117
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<u>680.370</u>	<u>611.623</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-49.500	-52.167
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.070.000	1.790.000
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	ref. 18	<u>2.020.500</u>	<u>1.737.833</u>
Overige organisatiekosten	ref. 19	-192.317	-183.938
Kosten leefbaarheid		-5.000	-6.250
<b>Organisatiekosten en leefbaarheid</b>		<u>-197.317</u>	<u>-190.188</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	ref. 20	570	0,00
Rentelasten en soortgelijke kosten	ref. 21	-46.824	-57.035
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<u>-46.254</u>	<u>-57.035</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		<u>2.457.300</u>	<u>2.102.233</u>
Belastingen	ref. 22	-128.310	-85.464
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<u><u>2.328.990</u></u>	<u><u>2.016.769</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT 2020 VOLGENS DE DIRECTE METHODE**

	2020	2019
	€	€
<i><u>Ontvangsten</u></i>		
Huurontvangsten	778.733	706.917
Onvangst servicecontracten	2.953	2.863
Overige bedrijfsontvangsten	0	50
Ontvangen vennootschapsbelasting	57.620	0
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>839.306</b>	<b>709.830</b>
<i><u>Uitgaven</u></i>		
Onderhoudsuitgaven	94.392	39.226
Overige bedrijfsuitgaven	245.014	202.171
Renteuitgaven	38.082	58.392
Verhuurdersheffing	35.233	32.728
Betaalde vennootschapsbelasting	45.500	402.907
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>458.221</b>	<b>735.424</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>381.085</b>	<b>-25.594</b>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	38.600	330.901
Uitgaven overige investeringen	0	0
<b>Kasstroom uit investerings activiteiten</b>	<b>-38.600</b>	<b>-330.901</b>
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing WSW geborgde leningen	-174.938	-166.518
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>-174.938</b>	<b>-166.518</b>
<b>Netto kasstroom boekjaar</b>	<b>167.547</b>	<b>-523.012</b>
Liquide middelen 1 januari	-220.091	302.921
Liquide middelen 31 december	-52.544	-220.091
<b>Toename respectievelijk afname geldmiddelen</b>	<b>167.547</b>	<b>-523.012</b>

## 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 2020, Titel 9 Boek 2 BW alsmede Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving zoals uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving toegepast.

### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Wbv Utrecht zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

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

## 2. Grondslagen voor de waardering activa en passiva

### Vastgoed in exploitatie

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

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

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

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woonegelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het **doorexploteerscenario** veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteer met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen 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 uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario.

### Macro economische parameters

Om marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2020 te kunnen berekenen moeten de te verwachten kasstromen vanaf 2021 in de DCF-berekening worden bepaald.

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

De volgende parameters worden hierbij als volgt gehanteerd:

- prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

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

Parameters woonegelegenheden	2021	2022	2023	2024 e.v
Prijsinflatie	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonkostenstijging	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	890	890	890	901
Beheerkosten per vhe	538	537	538	538
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	462	462	462	462
Verhuurdersheffing per vhe	1.209	1.209	1.154	1.154
Huurstijging boven inflatie	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurderving				
Mutatiekans bij doorexploteer	1,78%	1,75%	1,71%	1,65%
Disconteringsvoet	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van de woonegelegenheden 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 3 maal een investeringsbedrag van € 500.000,- in respectievelijk 2021, 2024 en 2027. Deze bedragen zijn gebaseerd op de MJOP en een portefeuillebeleidsdocument van Woningbouwvereniging Utrecht. Opdrachtgever heeft verklaard dat dit vertrekpunt gelijk is aan de uitgangssituatie voor de jaarrekening 2019.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence) aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig berekende markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Taxateur heeft de exit-yield handmatig ingeschat op basis van ervaring met soortgelijke complexen in relatie tot realistische output-parameters in lijn met market evidence. Dit geeft een betere weergave van de werkelijke situatie dan de modelmatige berekende eindwaarden.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door taxateur. De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is door taxateur ingeschat op basis van ervaring met vergelijkbare complexen en deels op basis van de historische mutatiegraad van het getaxeerde complex conform opgave Woningbouwvereniging Utrecht. De verkoopmutatiegraad is door taxateur voor de 15-jarige DCF-periode ingeschat op 50% van de mutatiegraad bij doorexplotten omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basis versie. Er is hierbij rekening gehouden met het aantal woningen dat muteert in combinatie met de kans dat dit een vrije sectorwoning betreft.
(Achterstallig) onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de modelmatig bepaalde onderhoudsnormen in de basis versie. Hierbij is evenals in de basis versie onderscheid gemaakt tussen de normen voor uitponden en doorexplotten. 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 31-12-2020. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing bij Woningbouwvereniging Utrecht.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basis versie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing. Dit gaat het doel van het Handboek voorbij om vastgoed in exploitatie op actuele waarde te waarderen.
Erfpacht	Het getaxeerde complex is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepaling is het inrekenen van een geschatte meerwaardeafdracht bij de verkoop van individuele woningen (uitponden). Conform de Handboekmethodiek worden de woningen fractioneel uitgepand, vanwege de erfpachtbestemming is het aantal te verkopen woningen cumulatief gemaximeerd op 19 woningen.
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basis versie.



## **Uitgaven na eerste verwerking**

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

## **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

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

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Woningbouwvereniging Utrecht en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbouwvereniging Utrecht. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) 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 (€ 737,14), 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 2020 is in totaal € 20,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 18,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2,295 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 waarderingmethoden 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-aftrekbare 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	
	2020	2019	2020	2019
1 <u>Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie</u>	€	€	€	€
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 01-01	16.526.477	15.283.633	5.428.523	4.881.367
Investerings/Initiele verkrijgingen	35.473	45.505	14.027	6.661
Winsten of verliezen agv aanpassingen naar marktwaarde	1.508.659	1.197.339	511.841	540.495
Boekwaarde vastgoed in exploitatie 31-12	<u>18.070.609</u>	<u>16.526.477</u>	<u>5.954.391</u>	<u>5.428.523</u>

De som van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 20.311.882

De totale WOZ-waarde van de panden bedraagt ultimo boekjaar € 29.582.000.

**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 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1000,-	x € 1000,-
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>		24.025
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-920	
Betaalbaarheid (huren)	-1.375	
Kwaliteit (onderhoud)	-	
Beheer (beheerkosten)	-	
Subtotaal	-2.295	
<b>Beleidswaarde</b>		21.730

Per 31 december 2020 is in totaal € 20,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 18,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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		
	zaken	Inventaris	Totaal
Boekwaarde 01-01	0	10.546	10.546
Investerings/correcties	0	0	0
Afschrijvingen	0	-1.535	-1.535
Boekwaarde 31-12	0	9.011	9.011

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2020

31-12-2019

### 3 Het verloop van de latente belastingvordering is als volgt:

	€	€
Saldo begin boekjaar	8.373	8.457
terugname resp. vrijval	-113	-84
Saldo einde boekjaar	<u>8.260</u>	<u>8.373</u>

De looptijd bedraagt per saldo 17 jaar.

## VLOTTENDE ACTIVA

### 4 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	10.041	21.358
af: voorziening oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>10.041</u>	<u>21.358</u>

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

### 6 Overlopende activa

Vooruitbetaalde financieringslasten	545	485
Vooruitbetaalde energielasten	0	930
Totaal	<u>545</u>	<u>1.415</u>

### 7 Liquide middelen

Rabobank	<u>139</u>	<u>138</u>
----------	------------	------------

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

<b>PASSIVA</b>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
8 <i>Statutaire reserve</i>	<u>1.316</u>	<u>1.316</u>
9 <i>Herwaarderingsreserve</i>		
Saldo begin boekjaar	16.431.882	13.231.882
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>1.790.000</u>	<u>3.200.000</u>
Saldo einde boekjaar	<u>18.221.882</u>	<u>16.431.882</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>	2020	2019
Saldo begin boekjaar	1.552.953	2.013.865
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>226.769</u>	<u>-460.912</u>
Saldo einde boekjaar	<u>1.779.722</u>	<u>1.552.953</u>

#### 11 **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Het verloop van de leningen is als volgt:

Saldo begin boekjaar	1.681.922	1.848.440
Opnamen	0	0
Aflossingen	<u>-174.938</u>	<u>-166.518</u>
Saldo einde boekjaar	1.506.984	1.681.922
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	<u>183.823</u>	<u>174.955</u>
Deel langlopend einde boekjaar	<u>1.323.161</u>	<u>1.506.968</u>

Van het restant van de leningen heeft een bedrag van € 323.734 een looptijd van meer dan vijf jaar.

Het agio van de leningen bedraagt afgerond € 1.000 ultimo balansdatum en het disagio € 95.000

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt per 31-12-2020 € 1,3 miljoen.

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

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen in het boekjaar bedraagt 2,19 (vj 2,45%)

De rentevoet van de verschillende leningen ligt tussen de 0,1% en de 5,7%.

#### 12 **KORTLOPENDE SCHULDEN**

##### *Aflossingsverplichtingen langlopende leningen*

Langlopende leningen	<u>183.823</u>	<u>174.955</u>
	<u>183.823</u>	<u>174.955</u>

##### *Schulden aan kredietinstellingen*

Rabobank	<u>52.683</u>	<u>220.229</u>
	<u>52.683</u>	<u>220.229</u>

##### *Schulden aan leveranciers*

Onderhoudsfacturen	1.607	32.801
Overig	<u>2.668</u>	<u>55.216</u>
	<u>4.275</u>	<u>88.017</u>

##### *Vennootschapsbelasting*

Vennootschapsbelasting boekjaar	<u>82.697</u>	<u>0</u>
	<u>82.697</u>	<u>0</u>

*Overlopende passiva*

Niet vervallen rente leningen	3.025	5.374
Vooruitontvangen huur	16.818	15.832
Transitoria credit overig	53.255	25.740
	<u>73.098</u>	<u>46.945</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 2020 bedraagt de obligoverplichting 3,85% van de som van de schuldrestanten van de geborgde leningen, ofwel € 29.143. Over de lening met variabele hoofdsom bedraagt de obligoverplichting 3,85% van 75% van de maximale hoofdsom van € 750.000 te weten € 21.656. Totaal derhalve € 50.799.

**OVERIGE INFORMATIE**

Gedurende 2020 waren geen werknemers in dienst bij de vereniging (2019:0).

**TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING**

	2020	2019
	€	€
<b>OPBRENGSTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>13 HUREN</b>		
Te ontvangen netto huur	775.834	747.341
Af: huurderiving wegens leegstand	-10.144	-27.804
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
<i>Totaal huren</i>	<u>765.690</u>	<u>719.537</u>
De huur is gewijzigd als gevolg van de huurverhoging per 1 juli van 2,6% en huurharmonisaties.		
<b>14 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN</b>		
Leveringen en diensten	1.289	1.245
Contributie	1.664	1.608
<i>Totaal opbrengsten servicecontracten</i>	<u>2.953</u>	<u>2.854</u>
<b>15 OVERIGE BATEN</b>	<u>0</u>	<u>50</u>
<b>LASTEN EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<b>16 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN</b>		
Afschrijvingen	1.536	1536
Huisvestingskosten	0	6.489
Bestuurskosten	19.500	24.825
Verzekeringen	9.038	13.851
<i>Totaal verhuur en beheeractiviteiten</i>	<u>30.074</u>	<u>46.701</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 € 4.500 verstrekt.		
<b>17 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN</b>		
cv onderhoud	11.672	13.965
klachtenonderhoud	46.526	50.152
mutatieonderhoud	0	0
<i>Totaal onderhoud</i>	<u>58.198</u>	<u>64.117</u>
<b>18 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Mutatieonderhoud	-38.600	-41.831
Renovatie en groot onderhoud	-10.900	-10.336
	<u>-49.500</u>	<u>-52.167</u>

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



	2020	2019
<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	€	€
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>2.070.000</u>	<u>1.790.000</u>
	<u>2.070.000</u>	<u>1.790.000</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	35.233	32.728
Belastingen	47.073	45.803
Algemene kosten	<u>110.011</u>	<u>105.407</u>
<i>Totaal organisatiekosten</i>	<u>192.317</u>	<u>183.938</u>

##### 20 RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

Rente belastingen	<u>570</u>	<u>0</u>
-------------------	------------	----------

##### 21 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

Rente en kosten banken	4.357	3131
Rente belastingen	0	8315
Rente lening kredietinstellingen	<u>42.467</u>	<u>45.589</u>
	<u>46.824</u>	<u>57.035</u>

##### 22 BELASTINGEN

	2020	2019
Vennootschapsbelasting	128.197	85.380
Mutatie latente belastingen	<u>113</u>	<u>84</u>
	<u>128.310</u>	<u>85.464</u>

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 16,5% over de eerste € 200.000 en 25% over het resterende deel.

De afwijking wordt veroorzaakt door verrekenbare verliezen uit hoofde van fiscale afwaardering van de onroerend goed alsmede het waarderingsverschil van de langlopende leningen.

## Bestuur en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging van:

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

### Bezoldiging bestuurder

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

Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WBVU van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-Maximum voor de woningcorporaties, klasse B. Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woningbouwvereniging Utrecht is € 106.000.

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
<b>Gegevens 2020</b>			
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
Gewezen topfunctionaris	nee	nee	nee
(fictieve) dienstbetrekking	ja	ja	ja
Indien fictieve dienstbetrekking, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	nvt	nvt	nvt

<b>Individueel WNT-maximum</b>	€ 11.778	€ 11.778	€ 11.778
--------------------------------	----------	----------	----------

<b>Bezoldiging</b>			
Beloning	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal bezoldiging 2020</b>	<b>€ 5.000</b>	<b>€ 5.000</b>	<b>€ 5.000</b>

<b>Gegevens 2019</b>			
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	0,1111	0,1111	0,1111
Beloning	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal bezoldiging 2019</b>	<b>€ 5.000</b>	<b>€ 5.000</b>	<b>€ 5.000</b>

### Bezoldiging Raad van Commissarissen

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

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
<b>Gegevens 2020</b>						
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
Individueel WNT-maximum	€ 7.057	€ 5.895	€ 4.705	€ 8.843	€ 10.600	€ 10.600

<b>Bezoldiging</b>						
Beloning	€ 664	€ 556	€ 542	€ 738	€ 1.000	€ 1.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal bezoldiging 2020</b>	<b>€ 664</b>	<b>€ 556</b>	<b>€ 542</b>	<b>€ 738</b>	<b>€ 1.000</b>	<b>€ 1.000</b>

<b>Gegevens 2019</b>						
Duur dienstverband in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/1 - 31/12	12/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Beloning	€ 1.500	€ -	€ 1.000	€ -	€ 1.000	€ 1.000
Belastbare onkostenvergoedingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
<b>Totaal bezoldiging 2019</b>	<b>€ 1.500</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1.000</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 1.000</b>	<b>€ 1.000</b>

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad ultimo 2020 drie gewone leden.

### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontsluitkeringen 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, ..... 2021

F. Ringnalda

B. van Marum

E. Disberg

## OVERIGE GEGEVENS

### Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ad € 2.328.990 over het boekjaar 2020 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 258.990 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 2,070.000 (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 31-12-2020, Winst- en verliesrekening 2020 en Kasstroomoverzicht 2020
3. niet- DAEB Balans per 31-12-2020, Winst- en verliesrekening 2020 en Kasstroomoverzicht 2020

## 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**

	31-12-2020	31-12-2019		31-12-2020	31-12-2019
<b>ACTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>			<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	€	€		€	€
Vastgoed in exploitatie	18.070.609	16.526.477	Statutaire reserve	1.316	1.316
			Herwaarderingsreserve	18.221.882	16.431.882
			Overige reserves	1.779.722	1.552.953
			Resultaat boekjaar	2.328.990	2.016.769
				<hr/>	<hr/>
				22.331.910	20.002.920
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>			<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.778	7.939	Leningen kredietinstellingen	1.323.161	1.506.968
			Waarborgsommen	323	323
				<hr/>	<hr/>
				1.323.485	1.507.291
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>			<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Overige deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.270.326	4.554.913	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	183.823	174.955
Vorderingen op groepsmaatschappijen	655.741	864.836	Schulden aan kredietinstellingen	52.683	220.229
Latente belastingvordering	1.979	2.006	Schulden aan leveranciers	3.215	66.254
	<hr/>	<hr/>	Vennootschapsbelasting	62.201	0
	5.928.045	5.421.755	Overlopende passiva	54.982	35.338
				<hr/>	<hr/>
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>	24.005.432	21.956.171		356.905	496.775
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	6.867	50.816
Huurdebiteuren	6.318	16.077			
Vennootschapsbelasting	0	33.536			
Overlopende activa	410	1.065			
Liquide middelen	139	138			
	<hr/>	<hr/>			
	6.867	50.816			
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	24.012.299	22.006.987		24.012.299	22.006.987



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

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	562.671	522.913
Opbrengsten servicecontracten	2.304	2.234
Overige baten	0	40
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-23.795	-36.950
Lasten onderhoudsactiviteiten	-46.730	-36.474
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>494.450</u>	<u>451.763</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.473	-45.505
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.544.132	1.242.844
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>1.508.659</u>	<u>1.197.339</u>
Overige organisatiekosten	-152.163	-145.533
Kosten leefbaarheid	-3.956	-4.945
<b>Organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<u>-156.119</u>	<u>-150.479</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	30.863	18.400
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-46.824	-57.035
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-15.961</u>	<u>-38.635</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<u>1.831.030</u>	<u>1.459.988</u>
Resultaat uit deelnemingen	599.481	624.401
Belastingen bedrijfsuitoefening	-101.520	-67.620
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<u><u>2.328.990</u></u>	<u><u>2.016.769</u></u>

**KASSTROOMOVERZICHT DAEB VOLGENS DE DIRECTE METHODE**

	2020	2019
	€	€
<b><u>Ontvangsten</u></b>		
Huurontvangsten	575.460	514.277
Ontvangst servicecontracten	2.304	2.234
Rente interne lening	30.412	18.400
Overige bedrijfsontvangsten	0	40
Ontvangen vennootschapsbelasting	45.589	0
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>653.765</b>	<b>534.951</b>
<b><u>Uitgaven</u></b>		
Onderhoudsuitgaven	46.558	31.036
Overige bedrijfsuitgaven	193.857	159.959
Renteuitgaven	38.082	58.392
Verhuurdersheffing	35.233	32.728
Betaalde vennootschapsbelasting	36.000	318.784
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>349.730</b>	<b>600.899</b>
<b><u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u></b>	<b><u>304.035</u></b>	<b><u>-65.949</u></b>
<b><u>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</u></b>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	-26.849	-261.812
Uitgaven overige investeringen	0	0
	<b>-26.849</b>	<b>-261.812</b>
<b><u>Financiële vaste activa - inkomende kasstroom</u></b>		
Aflossing Interne lening	209.095	203.000
Ontvangsten overige investeringen	0	0
	<b>209.095</b>	<b>203.000</b>
<b><u>Kasstroom uit investerings activiteiten</u></b>	<b><u>182.246</u></b>	<b><u>-58.812</u></b>
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing WSW geborgde leningen	-174.938	-166.518
<b><u>Kasstroom uit financierings activiteiten</u></b>	<b><u>-174.938</u></b>	<b><u>-166.518</u></b>
<b>Netto kasstroom boekjaar</b>	<b>311.343</b>	<b>-291.278</b>
Wijziging kortgeldmutaties	-143.796	-231.735
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>167.547</b>	<b>-523.012</b>
Liquide middelen 1 januari	-220.091	302.921
Liquide middelen 31 december	-52.544	-220.091
<b>Toename respectievelijk afname geldmiddelen</b>	<b>167.547</b>	<b>-523.012</b>

**Niet-DAEB**

**BALANS PER 31 DECEMBER Niet-DAEB**

	31-12-2020	31-12-2019		31-12-2020	31-12-2019
<b>ACTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>			<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
	€	€		€	€
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>			Statutaire reserve	0	0
Vastgoed in exploitatie	5.954.391	5.428.523	Herwaarderingsreserve	2.377.697	1.851.829
			Overige reserves	2.293.148	2.078.683
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>			Resultaat boekjaar	599.481	624.401
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.233	2.608		5.270.326	4.554.913
<b>FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>			<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Latente belastingvordering	6.281	6.367	Schulden aan groepsmaatschappijen	655.741	864.836
<b>SOM VAN DE VASTE ACTIVA</b>	5.962.906	5.437.498	Leningen kredietinstellingen	0	0
			Waarborgsommen	1.026	1.026
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				656.767	865.862
Huurdebiteuren	3.723	5.281	<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Vennootschapsbelasting	0	11.016	Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	0	0
Overlopende activa	135	350	Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Liquide middelen	0	0	Schulden aan leveranciers	1.060	21.763
			Vennootschapsbelasting	20.496	0
<b>SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	3.858	16.647	Overlopende passiva	18.116	11.607
				39.671	33.370
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>5.966.764</u>	<u>5.454.145</u>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>5.966.764</u>	<u>5.454.145</u>

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

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	203.019	196.624
Opbrengsten servicecontracten	649	619
Overige baten	0	10
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.279	-9.751
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.468	-27.643
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>185.920</u>	<u>159.860</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.027	-6.661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	525.868	547.156
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>511.841</u>	<u>540.495</u>
Overige organisatiekosten	-40.154	-38.405
Kosten leefbaarheid	-1.044	-1.305
<b>Organisatiekosten en leefbaarheid</b>	<u>-41.198</u>	<u>-39.710</u>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	119	0
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-30.412	-18.400
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-30.293</u>	<u>-18.400</u>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<u>626.271</u>	<u>642.245</u>
Belastingen	-26.790	-17.844
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<u><u>599.481</u></u>	<u><u>624.401</u></u>

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

	2020	2019
	€	€
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	203.273	192.640
Onvangst servicecontracten	649	629
Overige bedrijfsontvangsten	0	10
Ontvangen vennootschapsbelasting	12.031	0
Totaal ontvangsten	<u>215.953</u>	<u>193.279</u>
<i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	47.834	8.190
Overige bedrijfsuitgaven	51.157	42.211
Renteuitgaven	0	0
Rente interne lening	30.412	18.400
Betaalde vennootschapsbelasting	9.500	84.123
Totaal uitgaven	<u>138.903</u>	<u>152.925</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<u>77.050</u>	<u>40.354</u>
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Uitgaven materiële activa (investeringen)	-11.751	69.089
Uitgaven overige investeringen	0	0
<b>Kasstroom uit investerings activiteiten</b>	<u>-11.751</u>	<u>-69.089</u>
Opname WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne leningen	-209.095	-203.000
Aflossing WSW geborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<u>-209.095</u>	<u>-203.000</u>
<b>Netto kasstroom boekjaar</b>	-143.796	-231.735
Wijziging kortgeldmutaties	143.796	231.735
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<u>0</u>	<u>-00</u>
Liquide middelen 1 januari	0	0
Liquide middelen 31 december	0	0
<b>Toename respectievelijk afname geldmiddelen</b>	<u>0</u>	<u>0</u>