

Jaarverslag  
Woningbouwvereniging Utrecht  
2018





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

## Inhoudsopgave

1. De vereniging .....	5
1.1 Algemene beschouwing .....	5
1.2 De vereniging: de leden .....	6
1.3 De vereniging: het bestuur .....	6
1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen.....	7
1.5 Goed ondernemingsbestuur .....	7
2. Volkshuisvestingsverslag .....	10
2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht.....	10
2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit .....	10
2.3 Leefbaarheid en woonomgeving .....	11
2.4 Verhuur en verkoop van woningen.....	11
2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	13
2.6 Financiële positie en continuïteit .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.7 Overleg met de gemeente Utrecht .....	20
2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen.....	20
2.9 Beleggingen.....	20
2.10 Wonen en zorg.....	21
2.11 Overig.....	21
2.12 Verklaring van het bestuur.....	22

## **1. De vereniging**

### **1.1 Algemene beschouwing**

We kunnen tevreden terugkijken op het afgelopen jaar. De leden van de vereniging hebben op verschillende manieren actief bijgedragen aan de ontwikkelingen van de vereniging.

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

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

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

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

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

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

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

We hebben thans nog steeds twee vacatures in ons bestuur, dat uit vijf leden zou moeten bestaan. Dit brengt kwetsbaarheid met zich en vergroot de werkdruk voor de resterende bestuursleden. Een aandachtspunt dat hoog op de agenda blijft staan. Er heeft zich een aantal kandidaten voor het bestuur gemeld, maar dat heeft niet tot vervulling van de vacatures geleid.

#### *Verantwoording aan derden*

De informatie die het ministerie van BZK, de AW en het WSW in 2018 over het verslagjaar 2017 van de vereniging ontving voldeed aan de daaraan gestelde eisen. De minister van Volkshuisvesting is

van oordeel dat de financiële positie dusdanig is dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

## 1.2 De vereniging: de leden

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

### *ALV 18 april 2018*

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

### *Verhuizingen van bewoners in 2018*

De volgende woningen zijn leeggekomen:

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

De volgende woningen zijn verhuurd:

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

Helaas is/zijn de volgende bewoners overleden:

Mevrouw I. van der Klok                      Hobbemastraat 19

## 1.3 De vereniging: het bestuur

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

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

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

De bestuurders bekleedden in 2018 de volgende relevante functies:

- De heer Van Marum werkt als hoofd bedrijfsvoering bij de Onderzoeksraad voor Veiligheid in Den Haag.
- Mevrouw Disberg werkt als controller bij World Trade Center Amsterdam in Amsterdam.
- De heer Ringnalda werkt als advocaat bij Tomlow Advocaten in Utrecht

Elk bestuurslid ontving in 2018 voor zijn werkzaamheden een vergoeding van € 1.475,-. Wanneer een bestuurslid alleen een deel van het jaar bestuurslid was, bedroeg de vergoeding een evenredig deel hiervan.

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

#### *Vergaderingen*

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

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

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

#### **1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur van de vereniging. De bevoegdheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten. Daarin is onder meer aangegeven dat de Raad van Commissarissen de accountant aanwijst. Meer informatie over de Raad van Commissarissen is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen.

#### **1.5 Goed ondernemingsbestuur**

De governance-structuur bij WBVU is eenvoudiger dan bij de meeste andere woningcorporaties. Het bestuur is beleidsbepaler én uitvoerder van het beleid. Dat betekent dat de lijnen kort zijn. De vereniging heeft geen personeel in dienst.

Hoewel WBVU een kleine vereniging is, is het van groot belang dat ook de principes waarop de governance is gebaseerd (zoals transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid en risicobeheersing) bij de vereniging worden toegepast. Deze principes krijgen onder meer vorm doordat het bestuur onder toezicht staat van de ALV en de Raad van Commissarissen. De organen handelen op basis van de regels die de statuten voorschrijven. Verder geldt dat de verschillende administraties (woningcartotheek, financiële administratie en huuradministratie) digitaal zijn vastgelegd. Ook is een document opgesteld waarin de gegevens van de belangrijkste relaties van de woningbouwvereniging zijn vastgelegd. Door de verschillende administraties en contacten digitaal vast te leggen zorgt het bestuur dat de kwetsbaarheid van een kleine organisatie als WBVU wordt beperkt.

WBVU onderschrijft in het algemeen de principes en de aanbevelingen die in de Governancecode Woningcorporaties 2015 zijn opgenomen. Wel leidt de kleine omvang en de specifieke geschiedenis van de vereniging ertoe dat sommige bepalingen minder relevant zijn. Dat past ook binnen de code, die (gedeeltelijk) gebaseerd is op het principe van 'pas toe of leg uit'.

De vereniging wijkt niet af van de code. Wel zijn er evidente afwijkingen van de code, veroorzaakt door het verschil in schaalgrootte. Deze zijn niet toegelicht en komen ten goede aan de maatschappelijke taakuitoefening van de vereniging.

#### *Risicobeheersing*

WBVU is een kleine vereniging, met een beperkt aantal activiteiten. De risico's die wij onderscheiden zijn:

Aan de inkomstenkant:

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

Aan de uitgavenkant:

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



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

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

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

#### *Opleidingen*

De bestuursleden volgen in verband met hun nevenfuncties regelmatig cursussen en opleidingen die relevant zijn in verband met de vervulling van hun functies in het bestuur van WBVU. De voorzitter volgt en geeft juridische cursussen en publiceert op het gebied van huurrecht (tenminste 20 PE-punten), de penningmeester heeft een cursus afgerond op het gebied van governance en toezicht (23 punten) en het bestuurslid huurzaken volgt cursussen in verband met haar functie als controller. Daarnaast wordt op andere wijze de kennis en kunde van het bestuur en raad van commissarissen op peil gehouden.

## **2. Volkshuisvestingsverslag**

### **2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht**

De missie van WBVU luidt dat wij 'mensen met plezier willen laten wonen in de 91 monumentale woningen van de vereniging. We verhuren de woningen bij voorkeur aan mensen met lagere inkomens. We streven naar een financieel gezonde positie van de vereniging'.

Met deze missie is de verhuur van woningen aan anderen dan lage inkomens ook mogelijk, en dus ook met een huur buiten de sociale huursector, maar dit staat ten dienste van de realisatie van de missie (dat wil zeggen ten behoeve van het bereiken van een gezonde financiële positie). Het aantal woningen dat we verhuren buiten de sociale huursector (niet –DAEB) is begrensd tot 20% van het aantal woningen, 19 woningen. Dit is conform het scheidingsvoorstel dat de vereniging heeft gedaan, waar zij een positieve zienswijze op heeft ontvangen van de stakeholders en dat zij inmiddels heeft doorgevoerd.

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

Op korte termijn:

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

Op middellange termijn:

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

De financiële positie voldoet aan deze meetpunten.

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

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

*Onderhoud en verbetering*

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

114.566 aan investeringen. Dit omvat terugkerende posten zoals de onderhoudscontracten voor de cv's, de gemeenschappelijke tuindelen, alsook de vervanging van keukenblokken en badkamerrenovaties bij mutaties. In 2018 heeft tevens onderhoud en renovatie van zowel de DAEB- als de niet-DAEB woningen plaatsgevonden. Aan de achtergevel van de woningen zijn kozijnen, deuren en beglazing vervangen. Ook zijn daarbij enkele onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. De nieuwe kozijnen en beglazing hebben een hogere isolerende waarde dan de vorige. De renovatiewerkzaamheden zijn begin 2019 afgerond.

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

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

### **2.3 Leefbaarheid en woonomgeving**

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

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

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

### **2.4 Verhuur en verkoop van woningen**

#### *Woonruimteverdeling*

WBVU verhuurt haar woningen in twee huursegmenten: het sociale huursegment (woningen die worden verhuurd met een huur onder de zogenaamde liberalisatiegrens: vanaf 1 juli 2015 € 710,68 per maand, per 2019 € € 720,42 per maand) en het marktsegment (woningen die worden verhuurd met een huur op of boven de liberalisatiegrens en die over meer dan een bepaald aantal punten beschikken volgens het door de rijksoverheid opgestelde woningwaarderingssysteem). Dit is conform de

administratieve scheiding die WBVU heeft doorgevoerd tussen haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Het bestuur constateert dat in beide huursegmenten de belangstelling om te huren blijft. Dat is verklaarbaar vanwege de aantrekkelijke buurt waarin de woningen gelegen zijn, de grootte van de woningen zelf, het feit dat de meeste woningen (ook de bovenwoningen) over een eigen tuin en schuur beschikken, de architectuur van de woningen en de gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

De woningen van de vereniging wijst de vereniging zelf toe. Ten behoeve daarvan hanteert het bestuur een wachtlijst van mensen die hebben aangegeven een woning te willen huren: de vraag naar de woningen van de vereniging is veel groter dan het aanbod ervan. Omdat jaarlijks in de regel slechts een enkele woning vrij komt, is de wachttijd om voor een woning in aanmerking te komen lang.

Wanneer een woning vrij komt nodigen wij de langst wachtenden, die in aanmerking komen voor een dergelijke woning, uit om de vrijgekomen woning te bezichtigen. De woning wijzen wij toe aan de langst wachtende die ook daadwerkelijk aangeeft de woning te willen huren en voldoet aan de eisen die wij en de overheid stellen aan het huren van een woning. In de sociale sector betekent dit dat het inkomen niet hoger mag zijn dan € 36.798,- (bij een meerpersoonshuishouden) en een huisvestingsvergunning dient te worden afgegeven door de gemeente Utrecht. Op deze wijze, en door het huisvesten van een statushoudersgezin, dragen wij bij aan het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, zoals bedoeld in artikel 47 lid 1 sub a van de Woningwet.

Bij een woning in de vrije sector hanteren wij als regel dat het netto-maandinkomen tenminste 2,5 x de huur van de woning dient te bedragen.

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

#### *Regels bij klussen in de woning*

De vereniging beschikt over een beleid met betrekking tot het klussen in de eigen huurwoning. Uitgangspunt daarbij is dat het bestuur er graag aan wil meewerken dat huurders zoveel mogelijk hun woning naar eigen inzicht en smaak in kunnen richten en veranderen. Het vergroot het woongenot en de aantrekkelijkheid van het huren. Wel geldt er een aantal regels waarmee huurders rekening moeten houden. Die regels hebben betrekking op onder meer veiligheid, verhuurbaarheid en het voorkómen van overlast. Aanpassingen aan de buitenkant van de woning zijn niet toegestaan in verband met de monumentenstatus van de woningen.

#### **Huurprijsbeleid**

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

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

### **Huurprijsbeleid bij nieuwe verhuur**

WBVU verhuurt woningen in de sociale huursector en (maximaal 20% van het totaal aantal woningen) ook in de vrije sector. Bij nieuwe verhuur van woningen verhuren we woningen in de sociale sector bij voorkeur voor 100% van de maximaal redelijke huurprijs, tot maximaal de hoogte van de liberalisatiegrens die op grond van het woningwaarderingssysteem geldt. Woningen in de vrije sector verhuren we voor 110% (en bij bestaande huurovereenkomsten is de huurprijs door indexverhoging op 130%) van de maximaal redelijke huurprijs. De vereniging kiest voor een dergelijk huurprijsbeleid en verhuur in de vrije sector om een gezonde financiële positie te waarborgen en op basis daarvan invulling te kunnen geven aan de statutaire doelstelling om werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.

### **Verhuur van woningen**

In 2018 zijn er twee sociale huurwoningen verhuurd. Beide woningen zijn in de hoogste inkomensgroep verhuurd. Hierbij is rekening gehouden met de ruimte die de huursombenadering bood en is passend toegewezen.

### **Verkoop van woningen**

Het beleid van de woningbouwvereniging is er niet op gericht om woningen te verkopen. Dit vanwege het belang van het behoud van de bouwkundige eenheid en het monumentale karakter van de woningen, die bij verkoop moeilijker zijn te handhaven. In het verslagjaar is niet overwogen woningen te bouwen, te slopen of te verkopen.

## **2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer**

WBVU is een kleine vereniging, waardoor nagenoeg alle huurders één of meerdere bestuursleden persoonlijk kent. Het bestuur gezamenlijk kende alle huurders, alhoewel dat minder wordt door gebrek aan 'bewoners-bestuursleden'. Dit directe contact en de 'korte lijnen' ervaart het bestuur als een meerwaarde voor de vereniging.

Alle leden van de vereniging zijn huurder van de vereniging. Er is geen aparte huurdersorganisatie actief. Het bestuur en de Raad van Commissarissen bestaan beiden uit een combinatie van bewoners en niet-bewoners. In 2018 heeft er een Algemene Ledenvergadering plaatsgevonden.

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

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

#### *Contacten en vragen van bewoners*

In het afgelopen jaar is er tussen bestuur en individuele bewoners zowel mondeling als schriftelijk contact geweest. De onderwerpen en vragen waren van diverse aard.

#### *Klachtencommissie*

De woningbouwvereniging beschikt over een klachtencommissie. De klachtencommissie bestaat uit drie leden: één lid op voordracht van de Raad van Commissarissen, één lid op voordracht van het bestuur en een onafhankelijke voorzitter. De klachtencommissie beschikt over een reglement. Het reglement geeft onder meer de wijze van samenstelling en de wijze van functioneren aan.

De samenstelling van de klachtencommissie was in het verslagjaar als volgt:

- Voorzitter: mevrouw I. Maes (financieel inspecteur bij de Inspectie van het Onderwijs).
- Lid (voorgedragen door de Raad van Commissarissen): de heer W. Feijten (ex-bewoner WBVU).
- Lid (voorgedragen door het bestuur): mevrouw mr. J. Tamminga (werkzaam als juridisch adviseur bij CMS Derks Star Busmann in Utrecht).

In 2018 ontving de klachtencommissie geen klachten.

#### *Huurcommissie*

De huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten. In 2018 zijn er geen klachten bij de huurcommissie over WBVU ingediend.

## **2.6 Financiële positie en continuïteit**

Bij de introductie van een nieuwe Woningwet is bepaald dat de WBVU een onderscheid moet aanbrengen tussen DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang, sociale sector) en niet-DAEB (vrije sector). Voor beide onderdelen wordt vanaf 2017 een aparte jaarrekening opgesteld vanaf 2018 is tevens een gescheiden winst- en verliesrekening opgesteld. Behalve een scheiding zijn er als gevolg van de wet ook inhoudelijk wijzigingen in de verslaglegging ontstaan. De WBVU moet vanaf 2016 haar bezit tegen marktwaarde waarderen. Dit betekent dat jaarlijks wordt bepaald wat de waarde van het bezit is. Voorheen waardeerde de WBVU het bezit tegen de historische aanschafwaarde minus afschrijvingen. De administratieve scheiding betekent eveneens dat vanuit DAEB een interne verrekening van de leningen zal plaats vinden. Hierbij moet een opslag worden gehanteerd om een marktconforme rente voor niet-DAEB te laten gelden.

#### *Overzicht leningen Woningbouwvereniging Utrecht*

Onderstaand schema geeft een overzicht van de leningen van WBVU.

## Overzicht leningen Woningbouwvereniging Utrecht (per 31-12)

Geldverstrekker	Aangegaan in	Oorspronkelijke hoofdsom	Schuldrestant per 31.12.18	Rente-percentage	Laatste aflossing
1. NWB	2001	1.588.231	362.256	5,66%	01.09.2021
2. Nationaal Restauratiefonds	2006	172.000	107.210	1,5%	31.12.2035
3. BNG	2007	675.000	482.657	4,85%	31.12.2027
4. Nationaal Restauratiefonds	2007	374.000	246.318	1,5%	31.12.2037
5. NWB	2015	750.000	750.000	0,253%	01-04-2025

In 2015 is een lening aangegaan om de erfpacht af te kopen. Het betreft een lening met een variabele hoofdsom en rente. De rente wordt twee keer per jaar vastgesteld aan de hand van de 6-maands Euribor met een opslag van 0,5%. De gemiddelde rentevoet van de aangegane leningen (inclusief lening Nationaal Restauratiefonds) bedroeg eind 2018 3,80% (2017: 3,11%). In 2018 betaalden we in totaal € 441.453 aan aflossing (2017: € 551.235). In het boekjaar is € 600.000 van de lening met variabele hoofdsom weer opgenomen in verband met de renovatiewerkzaamheden alsmede ten behoeve van de betaling van de vennootschapsbelasting. De rentebaten bedroegen nihil (2017€ 318). Alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanuit DAEB wordt boekhoudkundig een lening verstrekt aan Niet-DAEB (vrije sector) met een marktopslag van 1,5%.

### Resultaat

Het in 2018 behaalde resultaat van de woningbouwvereniging bedroeg € 2.739.088,- (2017: 1.443.483,-). Het bestuur stelt voor het gerealiseerde resultaat ad € 87.798 toe te voegen aan de overige reserves en het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. De Woningwet veroorzaakt een stijging van de algemene kosten. Dit betreft met name advies- en toezichtskosten.

### Ratio's

Vanaf 2016 zal de WBVU rapporteren aan de hand van de nieuwe ratio's die hiervoor als gevolg van de woningwet zijn vastgesteld

- Interest-coverage ratio (ICR)  
De ICR dient de eerste vijf jaar minimaal 1,3 te zijn. De ICR wordt berekend door de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven te delen door de bruto rente-uitgaven  
Een ICR lager dan 1,3 geeft het signaal dat een corporatie bij negatieve ontwikkelingen al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen.
- Solvabiliteit  
De solvabiliteit dient de eerste vijf jaar minimaal 20% te zijn. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door 1% van het totale vermogen. De solvabiliteit geeft aan in welke mate de corporatie bij liquidatie kan voldoen aan haar financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen.
- Loan to value (LTV)  
De LTV dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 75%. De LTV wordt berekend door de waarde van de leningen uit te drukken in een percentage van de beleidswaarde.
- Dekkingsratio

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

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

Er is bij WBVU geen sprake van langdurig overtollige middelen, hetgeen overeenkomt met het oordeel van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, dat aangeeft dat de voorgenomen activiteiten passen bij de vermogenspositie van WBVU.

#### *Marktwaaarde/beleidswaarde*

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

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

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

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningbouwvereniging Utrecht heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 3,2 miljoen gegroeid naar een waarde van € 20,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 18,9 %.

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



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

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

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

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

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

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

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

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de

verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

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

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

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.3 miljoen.

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

#### *Realiseerbaarheid herwaarderingsreserve*

De waardering van het bezit tegen marktwaarde betekent dat er boekhoudkundig een zogenaamde herwaarderingsreserve ontstaat. De herwaarderingsreserve vormt onderdeel van het eigen vermogen. In de jaarrekening is een toelichting opgenomen op de uitgangspunten en aannames die zijn gehanteerd bij de bepaling van de marktwaarde. Zoals uit de toelichting in paragrafen 2.1 en 2.4 blijkt streeft de WBVU na om de huidige monumentale woningen in stand te houden. Afstoten of

nieuwbouw is voor de vereniging niet aan de orde. Ook de vorm (toegelaten instelling) is voor de vereniging niet relevant. De vorm is alleen relevant voor het realiseren van de doelen.

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

#### *Huren*

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

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

De huurachterstand als percentage van de huren en vergoedingen bedroeg in 2018 1,19% (2017: 0,79%). Het bestuur volgt een actief beleid bij het ontstaan van huurachterstanden. Dit vanuit de ervaring dat juist wanneer huurachterstanden toenemen het voor huurders steeds moeilijker wordt om aan hun betalingsverplichting te voldoen. Bij kleinere huurachterstanden is het juist eenvoudiger om haalbare afspraken te maken met de huurder om de ontstane achterstand in te lopen.

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

De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedroeg eind 2018 € 670,17 (excl. leveringen/diensten en incassokorting) (2017: € 657,53). Dat is 94,30% van de zogeheten liberalisatiegrens (2018: € 710,68). Voor de DAEB woningen was het gemiddelde € 615,03 (86,54% van de liberalisatiegrens) (2017: € 605,90 resp. 85,26%). Voor de NIET-DAEB woningen was de gemiddelde huurprijs € 879,08 (2017: € 853,20). De liberalisatiegrens is een begrip uit het woningwaarderingsstelsel, dat de rijksoverheid heeft vastgesteld. Het woningwaarderingsstelsel geeft aan welke huurprijs de verhuurder op basis van het aantal punten dat een woning heeft maximaal in rekening mag brengen. De stijging van de gemiddelde huur wordt voor een klein deel bepaald door de stijging van de huur. Het merendeel van de stijging wordt veroorzaakt doordat van vrijkomende woningen een nieuwe huur wordt vastgesteld. We verhuurden op 31 december 2018 19 woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens. In 2017 waren dat er op die datum eveneens 19.

In 2018 zijn in totaal 6 woningen vrijgekomen (4 DAEB en 2 NIET-DAEB) en 2 woningen gedurende 2018 opnieuw verhuurd. Gemiddeld staan woningen 6 weken leeg voordat ze opnieuw worden verhuurd. Deze periode gebruiken we om onderhoudswerkzaamheden in de woning te verrichten en een nieuwe huurder te vinden. In 2017 is vanaf augustus 1 woning niet verhuurd in verband met de verwachte start van de renovatie. Het hanteren van de gestelde wettelijke inkomensgrens voor de sociale huurwoningen bemoeilijkt de verhuur enigszins. Hierbij is het voornamelijk lastig om op voorhand het juiste verzamelinkomen te ontvangen.

#### *Financiële continuïteit*

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

#### *Meerjarenprognose*

De meerjarenprognose laat zien dat er sprake is van een stabiele financiële ontwikkeling. Er zijn wel ontwikkelingen die aandacht vragen. Dit betreft dan vooral de ontwikkeling van de WOZ-waarde en de toenemende advieskosten. WOZ-waarde van de woningen is sterk toegenomen. Dat veroorzaakt een boekhoudkundige winst en daarmee ook vennootschapsbelasting. Voor de komende jaren zal over een stijging van maximaal € 3,7 ton ook vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Dit zou maximaal € 77.000,- aan vennootschapsbelasting betekenen. Na deze stijging zal geen verdere extra vpb verschuldigd zijn als gevolg verandering van de WOZ.

### **2.7 Overleg met de gemeente Utrecht, prestatieafspraken**

WBVU heeft de gemeente Utrecht schriftelijk, conform de nieuwe woningwet, een bod gedaan van haar bijdrage aan de volkshuisvestelijk opgave in gemeente Utrecht.

Voor 2018 heeft WBVU prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Utrecht. Daarin is opgenomen dat WBVU zoveel mogelijk een gematigd huurbeleid voert, dat zij zich bij renovatie inspant om de energieprestatie van de woningen te verbeteren.

WBVU heeft deze prestatieafspraken gevolgd.

### **2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen**

De WBVU heeft geen verbindingen met andere rechtspersonen. Er is collegiaal overleg met woningstichting B.A.N.S en vereniging Elck wat Wils.

### **2.9 Beleggingen**

WBVU heeft geen aandelen of andere waardepapieren in bezit. Middelen die tijdelijk overtollig zijn worden gestort op een bedrijfsspaarrekening of worden afgelost op onze variabele hoofdsomlening. Over deze middelen kan direct worden beschikt. De vereniging beschikt over een Reglement financieel beleid en beheer en over een treasurystatuut. Deze documenten geven aan hoe het bestuur

omgaat met de financiering van de activiteiten van de vereniging en het beleggen van beschikbare middelen. De Raad van Commissarissen heeft een en ander goedgekeurd. Kern van het beleid is een defensief beleid, dat is gericht is op:

1. Een blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt om voldoende financiële middelen voor de activiteiten op korte en lange termijn te garanderen.
2. Het beheersen van de rente- en rendementsrisico's die samenhangen met financieringen liquide middelen.
3. Structurele overschotten op verantwoorde wijze te beheren.

Het bestuur heeft in 2018 overeenkomstig het Reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut gehandeld.

## **2.10 Wonen en zorg**

WBVU richt zich niet in het bijzonder op personen die graag zorg bij hun woning krijgen aangeboden. Wel geldt dat bij een derde van de woningen van de vereniging de woning zelf én alle vertrekken in die woning toegankelijk zijn zonder traplopen. Verzoeken om aanpassingen in de woning vanwege een handicap (bijvoorbeeld aangepaste toiletpot, traplift) of anderszins zijn in overleg met het bestuur mogelijk.

## **2.11 Overig**

### *Codes en regelingen*

WBVU beschikt over een integriteitscode. De code geeft aan dat bestuurders en commissarissen van WBVU zich integer dienen te gedragen, en geeft hier een aantal concrete handvatten voor. In 2018 is overeenkomstig de code gehandeld.

WBVU beschikt over een procuratieregeling. De regeling geeft aan wie bevoegd is WBVU te vertegenwoordigen en tot welke bedragen financiële verplichtingen kunnen worden aangegaan. In 2018 is overeenkomstig de regeling gehandeld.

WBVU beschikt over een verhuiskostenreglement. Op basis van het reglement kunnen bewoners die naar het oordeel van het bestuur vanwege renovatie van hun woning gedwongen zijn hun woning te verlaten, een beroep doen op een verhuiskostenvergoeding. Het reglement geeft de hoogte van de vergoeding aan. In 2018 is geen gebruik gemaakt van het verhuiskostenreglement.

Een sloopreglement is niet opgesteld, omdat WBVU geen woningen zal slopen en dat bovendien in strijd zou zijn met haar missie en beleid. Dit is in overeenstemming met de afspraken die zijn gemaakt met de AW en met het portefeuillebeleid.

### *Sponsoractiviteiten*

WBVU heeft in 2018 geen activiteiten van derden gesponsord.

### *Relatie met accountant*

Gedurende het jaar is er incidenteel contact tussen de penningmeester en de accountant dan wel een externe adviseur over financiële kwesties

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

### **Aansprakelijkheidsverzekering**

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

### *Illegale bewoning*

Het bestuur heeft in 2018 geen illegale bewoning geconstateerd of meldingen van (het vermoeden van) illegale bewoning ontvangen. Wanneer het bestuur mocht vermoeden dat er zich (mogelijk) illegale bewoning voordoet, dan spreekt het bestuur de betreffende huurder hierop aan. De huurovereenkomst bepaalt verder dat onderverhuur door de huurder alleen is toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

### *Visitatie*

Veel woningcorporaties in Nederland hebben zich in de afgelopen periode laten visiteren door een onafhankelijke commissie. In 2011 hebben het bestuur en de Raad van Commissarissen geconcludeerd dat het houden van een visitatie bij WBVU alleen al vanwege de hoge kosten (circa € 4.000 naast een jaarlijkse bijdrage) niet zinvol is.

De nieuwe woningwet stelt visitatie verplicht. In 2018 is WBVU gevisiteerd.

## **2.12 Verklaring van het bestuur**

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht verklaart dat zij in het jaar 2018 haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft besteed.

De heer F.J. Ringnalda, voorzitter

De heer B. van Marum, penningmeester

Mevrouw E. Disberg, lid

Mei 2019