

Jaarverslag
Woningbouwvereniging Utrecht
2019



Naam van de toegelaten instelling:	Woningbouwvereniging Utrecht
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft:	Utrecht
Adres en secretariaat:	Hobbemastraat 25 3583 CW Utrecht info@wbvutrecht.nl www.wbvutrecht.nl
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	8
1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen.....	9
1.5 Goed ondernemingsbestuur	9
2. Volkshuisvestingsverslag	12
2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht.....	12
2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit	12
2.3 Leefbaarheid en woonomgeving	13
2.4 Verhuur en verkoop van woningen.....	13
2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	15
2.6 Financiële positie en continuïteit	14
2.7 Overleg met de gemeente Utrecht	21
2.8 Verbindingen met andere rechtspersonen.....	21
2.9 Beleggingen.....	21
2.10 Wonen en zorg.....	22
2.11 Overig.....	22
2.12 Verklaring van het bestuur.....	23
3. verslag Raad van Commissarissen.....	23

1. De vereniging

1.1 Algemene beschouwing

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

Centraal in het afgelopen jaar heeft de toekomst van de vereniging gestaan. De gesprekken onder leiding van Blauw B.V. (Theo Stubbé) zijn voortgezet. Samen met de enthousiaste werkgroep, die bestond uit leden/bewoners, is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden, haalbaarheid en wenselijkheid van diverse oplossingsrichtingen. De werkgroep heeft op een goede manier de belangen behartigd van de vereniging en bijgedragen aan het gewenste onderzoek. Het bestuur hecht zeer veel waarde aan de inbreng van de werkgroep en daarmee van de leden/bewoners en bedankt hen voor hun enthousiaste inzet. De eerste verkenningen zijn uitgewerkt in een memo over de toekomst van de vereniging en de ALV heeft een opdracht gegeven aan het bestuur tot het realiseren van een besproken toekomstig bestendige vorm. In dat verband zijn diverse gesprekken gevoerd met collega-corporaties, gemeente, de Autoriteit Woningcorporaties, etc.

Een ander centraal staande gebeurtenis, is het 100 jarig bestaan geweest van onze vereniging. Op 15 juni 2019 is dat in aanwezigheid van vele huurders feestelijk gevierd, terwijl het heerlijk weer was (de tent die was geregeld in verband met mogelijke regen kon gerust ingepakt blijven). In het rozenperkje dat wij hebben geadopteerd werden verschillende toespraken gehouden. Burgemeester Jan van Zanen vereerde ons met een bezoek en sprak mooie woorden. Daarna is iedereen door de poort in de Hobbemastraat gegaan en is het monument onthuld, dat is gemaakt ter ere van ons jubileum. Voor het badhuis is het door Peter Verschuuren ontworpen en gerealiseerd monument geplaatst. Na zang en meer toespraken, was het een gezellig samenzijn voor alle bewoners in de achtertuinen en het achterpad. Daarbij waren vele activiteiten georganiseerd voor de vele in onze woningen wonende kinderen. De dag is feestelijk afgesloten met een gezamenlijk diner in het achterpad. Het was een zeer geslaagde dag.

In 2019 zijn ook de werkzaamheden aan de achtergevel afgerond.

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

Wel hebben we thans nog steeds twee vacatures in ons bestuur, dat uit vijf leden zou moeten bestaan. Dit brengt kwetsbaarheid met zich en vergroot de werkdruk voor de resterende bestuursleden.

Verantwoording aan derden

De informatie die het ministerie van BZK, de AW en het WSW in 2019 over het verslagjaar 2018 van de vereniging ontving voldeed aan de daaraan gestelde eisen. De minister van Volkshuisvesting is van oordeel dat de financiële positie dusdanig is dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen.

1.2 De vereniging: de leden

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

Informatieavond 16 januari 2019

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

ALV 13 maart 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze ALV is bezocht door 23 bewoners (waaronder bestuursleden en leden van de RvC) en 5 externe aanwezigen (2 bestuursleden en 3 leden van de RvC).

ALV 29 mei 2019

Tijdens deze ALV zijn het jaarverslag en de jaarrekening over 2018 vastgesteld door de ALV. Hier waren 16 leden aanwezig (waaronder bestuursleden en leden van de RvC) en 3 externe aanwezigen (1 bestuurslid en 2 leden van de RvC).

Informatieavond 17 oktober 2019

Op deze informatieavond is de uitwerking van de opdracht zoals die is gegeven aan het bestuur tijdens de ALV van 13 maart 2019 aan bewoners gepresenteerd. Daarop is een toelichting gegeven. Tijdens de avond was gelegenheid voor discussie en het stellen van vragen. Op deze avond waren 30 bewoners aanwezig, 4 RvC leden, 3 bestuursleden en Theo Stubbé van Blauw B.V.

ALV 18 december 2019

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

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

Tijdens deze ALV waren 24 personen aanwezig (waaronder bestuursleden en leden van de RvC) en 4 externe aanwezigen (2 bestuursleden en 2 leden van de RvC).

Verhuizingen van bewoners in 2019

De volgende woningen zijn leeggekomen:

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

De volgende woningen zijn verhuurd:

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

1.3 De vereniging: het bestuur

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

De samenstelling van het bestuur was in 2019 als volgt:

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

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

De bestuurders bekleedden in 2019 de volgende relevante functies:

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

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

Vergaderingen

Het bestuur heeft 9 maal regulier vergaderd in 2019. Daarnaast hebben andere bijeenkomsten van het bestuur plaatsgevonden. Belangrijke onderwerpen waarover is gesproken:

- Toekomst van de vereniging
- Vacatures en gevolgen c.q. oplossingen
- Werk- en verantwoordingsdruk in verband met de Woningwet
- Renovatie
- Leegstaande woningen
- Diverse bewonersvragen

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

1.4 De vereniging: de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur van de vereniging. De bevoegdheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten. Daarin is onder meer aangegeven dat de Raad van Commissarissen de accountant aanwijst. Elk lid van de Raad van Commissarissen ontving in 2019 een vergoeding van € 1.000,-. De voorzitter ontving een vergoeding van € 1.500,-. Meer informatie over de Raad van Commissarissen is opgenomen in het verslag van de Raad van Commissarissen.

1.5 Goed ondernemingsbestuur

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

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

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

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

Risicobeheersing

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

Aan de inkomstenkant:

- (Het niet constateren van) het niet voldoen van huurbetalingen door huurders. Deze risico's beperken wij door het voeren een gescheiden huuradministratie en financiële administratie. De noodzakelijke aansluiting tussen beide administraties borgt dat eventuele verschillen opvallen. Bovendien hebben wij een debiteurenprocedure, gericht op het in een vroeg stadium voorkomen van huurachterstanden.
- Het niet met voldoende voortvarendheid kunnen verhuren van leegkomende woningen bij onvoorziene of overige omstandigheden, door de beperkte omvang van het bestuur (zie ook de toelichting de ontwikkeling van huurinkomsten in 2.6).

Aan de uitgavenkant:

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

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

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

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

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

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

Opleidingen

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

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1 Missie Woningbouwvereniging Utrecht

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

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

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

2.2 Het kwalitatief in stand houden van het woningbezit

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Het bestuur zoekt bij de uitvoering van de woningverbetering en het onderhoud aan de woningen naar de meest duurzame oplossing. Dit gebeurt wanneer het de buitenkant van de woningen betreft en indien relevant in overleg met de afdeling monumenten van de gemeente Utrecht, omdat de woningen

een gemeentelijk monument zijn, en er daardoor grenzen aan de toe te passen materialen worden gesteld.

2.3 Leefbaarheid en woonomgeving

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

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

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

2.4 Verhuur en verkoop van woningen

Woonruimteverdeling

WBVU verhuurt haar woningen in twee huursegmenten: het sociale huursegment (woningen die worden verhuurd met een huur onder de zogenaamde liberalisatiegrens: vanaf 1 juli 2015 € 710,68 per maand, per 2019 € € 720,42 per maand) en het marktsegment (woningen die worden verhuurd met een huur op of boven de liberalisatiegrens en die over meer dan een bepaald aantal punten beschikken volgens het door de rijksoverheid opgestelde woningwaarderingssysteem). Dit is conform de administratieve scheiding die WBVU heeft doorgevoerd tussen haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Het bestuur constateert dat in beide huursegmenten de belangstelling om te huren blijft. Dat is verklaarbaar vanwege de aantrekkelijke buurt waarin de woningen gelegen zijn, de grootte van de woningen zelf, het feit dat de meeste woningen (ook de bovenwoningen) over een eigen tuin en schuur beschikken, de architectuur van de woningen en de gunstige prijs-kwaliteitverhouding.

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

Wanneer een woning vrij komt nodigen wij de langst wachtenden, die in aanmerking komen voor een dergelijke woning, uit om de vrijgekomen woning te bezichtigen. De woning wijzen wij toe aan de langst wachtende die ook daadwerkelijk aangeeft de woning te willen huren en voldoet aan de eisen die wij en de overheid stellen aan het huren van een woning. In de sociale sector betekent dit dat het inkomen niet hoger mag zijn dan € 38.035,- (bij een meerpersoonshuishouden; peildatum 2019) en

een huisvestingsvergunning dient te worden afgegeven door de gemeente Utrecht. Op deze wijze, en door het huisvesten van een statushoudersgezin, dragen wij bij aan het huisvesten of doen huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting, zoals bedoeld in artikel 47 lid 1 sub a van de Woningwet.

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

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

Regels bij klussen in de woning

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

Huurverhoging en huurprijsbeleid

Voor 2019 is de huurverhoging voor alle DAEB-woningen vastgesteld op 2,1%. Voor niet-DAEB woningen met een kale huurprijs tot € 900,- per maand, is de huurverhoging vastgesteld op 4,1%. Voor niet-DAEB-woningen met een kale huurprijs boven € 900,- per maand is de huurverhoging vastgesteld op 2,1%. De huurprijs van de DAEB-woningen is gemaximeerd op de liberalisatiegrens. De huurprijs van niet-DAEB-woningen is gemaximaliseerd op 130% van de maximaal redelijke huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel. Dit huurprijsbeleid geldt totdat er aanleiding bestaat om het aan te passen, bijvoorbeeld door wijziging van regelgeving of omstandigheden binnen de vereniging.

Huurprijsbeleid bij nieuwe verhuur

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

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

Bij nieuwe verhuur van woningen verhuren we woningen in de sociale sector bij voorkeur voor 100% van de maximaal redelijke huurprijs, tot maximaal de hoogte van de liberalisatiegrens die op grond van het woningwaarderingstelsel geldt. Woningen in de vrije sector verhuren we voor 110% (en bij bestaande huurovereenkomsten is de huurprijs door indexverhoging op 130%) van de maximaal

redelijke huurprijs. De vereniging kiest voor een dergelijk huurprijsbeleid en verhuur in de vrije sector om een gezonde financiële positie te waarborgen en op basis daarvan invulling te kunnen geven aan de statutaire doelstelling om werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Verhuur van woningen

In 2019 zijn er vier sociale huurwoningen verhuurd. Alle vier de woningen zijn in de hoogste inkomensgroep verhuurd. Hierbij is rekening gehouden met de ruimte die de huursombenadering bood en is passend toegewezen.

Verkoop van woningen

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

2.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

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

Alle leden van de vereniging zijn huurder van de vereniging. Er is geen aparte huurdersorganisatie actief. Het bestuur en de Raad van Commissarissen bestaan beiden uit een combinatie van bewoners en niet-bewoners. In 2019 hebben meerdere Algemene Ledenvergaderingen plaatsgevonden.

In 2018 is een werkgroep van bewoners opgericht in verband met de toekomst van de vereniging. De werkgroep heeft met vertegenwoordigers van bestuur en RvC regelmatig overleg gehad, onder externe leiding. Deze oprichting en betrokkenheid van de werkgroep, acht het bestuur een waardevol onderdeel van de vereniging. Dit overleg is in 2019 voortgezet. Samen met de werkgroep is de toekomstverkenning uitgevoerd. Mogelijkheden, haalbaarheid en wenselijkheid van diverse toekomstscenario's zijn met de werkgroep onderzocht en door het bestuur, samen met de werkgroep en onder leiding van Blauw B.V. ontwikkeld en vorm gegeven.

Contacten en vragen van bewoners

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

Klachtencommissie

De woningbouwvereniging beschikt over een klachtencommissie. De klachtencommissie bestaat uit drie leden: één lid op voordracht van de Raad van Commissarissen, één lid op voordracht van het

bestuur en een onafhankelijke voorzitter. De klachtencommissie beschikt over een reglement. Het reglement geeft onder meer de wijze van samenstelling en de wijze van functioneren aan.

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

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

In 2019 ontving de klachtencommissie geen klachten.

Huurcommissie

De huurcommissie is een onafhankelijke organisatie die zich bezighoudt met geschillen tussen huurder en verhuurder over onderhoud, huurprijs en servicekosten. In 2019 zijn er geen klachten bij de huurcommissie over WBVU ingediend.

2.6 Financiële positie en continuïteit

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

De WBVU moet vanaf 2016 haar bezit tegen marktwaarde waarderen. Dit betekent dat jaarlijks wordt bepaald wat de waarde van het bezit is. De administratieve scheiding betekent eveneens dat vanuit DAEB een interne verrekening van de leningen zal plaats vinden. Hierbij moet een opslag worden gehanteerd om een marktconforme rente voor niet-DAEB te laten gelden.

Overzicht leningen Woningbouwvereniging Utrecht

Onderstaand schema geeft een overzicht van de leningen van WBVU.

Overzicht leningen Woningbouwvereniging Utrecht (per 31-12)

Geldverstrekker	Aangegaan in	Oorspronkelijke hoofdsom (x 1.000)	Schuldrestant per 31.12.19	Rente-percentage	Laatste aflossing
1. NWB	2001	1.588	248	5,66%	01.09.2021
2. Nationaal Restauratiefonds	2006	172	101	1,5%	31.12.2035
3. BNG	2007	675	348	4,85%	31.12.2027
4. Nationaal Restauratiefonds	2007	374	234	1,5%	31.12.2037
5. NWB	2015	750	750	0,253%	01-04-2025

In 2015 is een lening aangegaan om de erfpacht af te kopen. Het betreft een lening met een variabele hoofdsom en rente. De rente wordt twee keer per jaar vastgesteld aan de hand van de 6-maands Euribor met een opslag van 0,5%. De gemiddelde rentevoet van de aangegane leningen (inclusief

lening Nationaal Restauratiefonds) bedroeg eind 2019 2,45 % (2018: 3,80%). In 2019 betaalden we in totaal € 166.518 aan aflossing (2018: € 159.010).

In de jaren 2018 en 2018 heeft de WBVU in 2 jaar tijd, fiscale verliezen die in de periode 2009 – 2016 zijn opgebouwd, ingelopen als gevolg van de zeer snelle stijging van de WOZ. Om de hogere vennootschapsbelasting als gevolg van deze te financieren is een kortgeldfaciliteit op de rekening courant met de Rabobank Utrecht afgesproken. Totaal kan de WBVU beschikken over 250.000,-. In overleg met het WSW is een woning in onderpand gegeven aan de Rabobank Utrecht.

Alle overige leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanuit DAEB wordt boekhoudkundig een lening verstrekt aan Niet-DAEB (vrije sector) met een marktopslag van 1,5%.

Resultaat

Het in 2019 behaalde resultaat van de woningbouwvereniging bedroeg € 2 016 769,- (2018: 2.739.088,-). Het merendeel is een boekhoudkundige winst als gevolg van de marktwaardering. Dit deel wordt verwerkt in de herwaarderingsreserve. Het operationeel resultaat is € 278.936,-. Het bestuur stelt voor het operationele resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Ratio's

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

- Interest-coverage ratio (ICR)
De ICR dient de eerste vijf jaar structureel boven de 1,4 te zijn. De ICR wordt berekend door de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven te delen door de bruto rente-uitgaven
Een ICR lager dan 1,4 geeft het signaal dat een corporatie bij negatieve ontwikkelingen al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen.
- Solvabiliteit
De solvabiliteit dient de eerste vijf jaar minimaal 20% te zijn. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door 1% van het totale vermogen. De solvabiliteit geeft aan in welke mate de corporatie bij liquidatie kan voldoen aan haar financiële verplichtingen aan verschafters van vreemd vermogen.
- Loan to value (LTV)
De LTV dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 85%. De LTV wordt berekend door de waarde van de leningen uit te drukken in een percentage van de beleidswaarde.
- Dekkingsratio
De dekkingsratio dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 70%. De dekkingsratio wordt berekend door het bedrag van de langlopende geldleningen af te zetten tegen 1% van de WOZ-waarde. De dekkingsratio geeft daarmee weer de verhouding tussen de langlopende geldleningen en de actuele waarde van het bezit. De genoemde indicatoren sluiten aan bij de beoordelingssystematiek die met name het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toepast op de corporaties.

	Norm	2018	2019
ICR	>1,4	1,17	0,55
LTV-BW	<85%	10%	9%
Solv. BW	>20%	88%	91%

Dekkingsratio	<70% marktwaarde	7%	6%
---------------	---------------------	----	----

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

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

Marktwaarde/beleidswaarde

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

	DAEB		Niet-DAEB	
	2018	2019	2018	2019
Marktwaarde	€ 15,3 mln.	€ 16,5 mln.	€ 4,9 mln.	€ 5,4 mln.
Beleidswaarde	€ 14,3 mln.	€ 15,6 mln.	€ 3,6 mln.	€ 3,9 mln.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woningbouwvereniging Utrecht heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 1,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 21,9 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,4%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

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

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

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 2.4 miljoen.

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

Realiseerbaarheid herwaarderingsreserve

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

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

Huren

De inkomsten van de vereniging bestaan uit ontvangen huren. In dat licht constateert het bestuur met tevredenheid dat de verhuurbaarheid van de woningen goed blijft.

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

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

Voor wat betreft de verhuur is 2019 een overgangsjaar geweest. Door de renovatie zijn twee woningen langdurig niet verhuurd. Daarnaast zagen we dat de verhuur van woningen meer tijd en inspanning kostte. Medio 2019 is ingezet op het sneller verhuren. De verbeteringen van de doorlooptijd heeft enige tijd geleverd. Op 31 december waren nog 2 woningen beschikbaar. Einde eerste kwartaal 2020 ontstond een meer standaard situatie met nog 1 vrijstaande woning. Ook ten aanzien van de huurachterstanden ontstond in 2019 een hoger niveau dan we in het verleden gewend waren. Eind 2019 was het geheel opgelopen naar meer dan 21.000 euro. Ook hier is het gelukt om ten tijde van de publicatie van het jaarverslag een forse daling te realiseren. Tegelijkertijd zijn we ons bewust van de bijzondere situatie die vanaf maart 2020 is ontstaan.

De gemiddelde huurprijs van alle woningen bedroeg eind 2019 € 696,75 (excl. leveringen/diensten en incassokorting) (2018: € 670,17). Dat is 96,71% van de zogeheten liberalisatiegrens (2019: € 720,42). Voor de DAEB woningen was het gemiddelde € 637,56 (88,50% van de liberalisatiegrens) (2018: € 615,03 resp. 86,54%). Voor de NIET-DAEB woningen was de gemiddelde huurprijs € 921,05 (2018: € 879,08). De liberalisatiegrens is een begrip uit het woningwaarderingssysteem, dat de rijksoverheid heeft vastgesteld. Het woningwaarderingssysteem geeft aan welke huurprijs de verhuurder op basis van het aantal punten dat een woning heeft maximaal in rekening mag brengen. De stijging van de gemiddelde huur wordt voor een klein deel bepaald door de stijging van de huur. Het merendeel van de stijging wordt veroorzaakt doordat van vrijkomende woningen een nieuwe huur wordt vastgesteld. We verhuurden op 31 december 2019 19 woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens. In 2018 waren dat er op die datum eveneens 19.

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

Het bestuur volgt een actief beleid bij het ontstaan van huurachterstanden. Dit vanuit de ervaring dat juist wanneer huurachterstanden toenemen het voor huurders steeds moeilijker wordt om aan hun

betalingsverplichting te voldoen. Bij kleinere huurachterstanden is het juist eenvoudiger om haalbare afspraken te maken met de huurder om de ontstane achterstand in te lopen.

Financiële continuïteit

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

Meerjarenprognose

De meerjarenprognose laat zien dat er sprake is van een stabiele financiële ontwikkeling. Er zijn wel ontwikkelingen die aandacht vragen. Dit betreft dan vooral de ontwikkeling rond de WOZ-waarde en de toekomstverkenning en de daarmee samenhangende advieskosten. Daarnaast speelt als belangrijke gebeurtenis na 2019 de effecten van de Coronacrisis. Voor de toelichting hierover verwijzen we naar het onderdeel risicobeheersing.

2.7 Overleg met de gemeente Utrecht, prestatieafspraken

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

Voor 2019 heeft WBVU prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Utrecht. Daarin is opgenomen dat WBVU zoveel mogelijk een gematigd huurbeleid voert, dat zij zich bij renovatie inspanst 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 2019 overeenkomstig het Reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut gehandeld.

2.10 Wonen en zorg

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

2.11 Overig

Codes en regelingen

WBVU beschikt over een integriteitscode. De code geeft aan dat bestuurders en commissarissen van WBVU zich integer dienen te gedragen, en geeft hier een aantal concrete handvatten voor. In 2019 is overeenkomstig de code gehandeld.

WBVU beschikt over een procuratieregeling. De regeling geeft aan wie bevoegd is WBVU te vertegenwoordigen en tot welke bedragen financiële verplichtingen kunnen worden aangegaan. In 2019 is overeenkomstig de regeling gehandeld.

WBVU beschikt over een verhuiskostenreglement. Op basis van het reglement kunnen bewoners die naar het oordeel van het bestuur vanwege renovatie van hun woning gedwongen zijn hun woning te verlaten, een beroep doen op een verhuiskostenvergoeding. Het reglement geeft de hoogte van de vergoeding aan. In 2019 is geen gebruik gemaakt van het verhuiskostenreglement.

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

Sponsoractiviteiten

WBVU heeft in 2019 geen activiteiten van derden gesponsord.

Relatie met accountant

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

De accountant woont de vergadering van RvC bij ter bespreking van de accountsverklaring en bevindingen van het (financiële) jaarverslag 2019.

Aansprakelijkheidsverzekering

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

Illegale bewoning

Het bestuur heeft in 2019 geen illegale bewoning geconstateerd of meldingen van (het vermoeden van) illegale bewoning ontvangen. Wanneer het bestuur mocht vermoeden dat er zich (mogelijk) illegale bewoning voordoet, dan spreekt het bestuur de betreffende huurder hierop aan. De huurovereenkomst bepaalt verder dat onderverhuur door de huurder alleen is toegestaan na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Visitatie

Veel woningcorporaties in Nederland hebben zich in de afgelopen periode laten visiteren door een onafhankelijke commissie. De nieuwe woningwet stelt visitatie verplicht. In 2018 heeft WBVU zich daarom laten visiteren.

2.12 Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Utrecht verklaart dat zij in het jaar 2019 haar middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting heeft besteed.

De heer F.J. Ringnalda, voorzitter

De heer B. van Marum, penningmeester

Mevrouw E. Disberg, lid

Mei 2020