



# Woongoed Zeist



## **JAARSTUKKEN 2021** **Stichting Woongoed Zeist**



## Inhoud

I	BESTUURSVERSLAG .....	4
	Inleiding .....	5
	Verslag Raad van Commissarissen Woongood Zeist.....	6
	Woongood Zeist in strategisch perspectief .....	12
	Ontwikkelingen in wet- en regelgeving .....	19
	Toegang tot de woningmarkt.....	21
	Samen met onze maatschappelijke partners .....	24
	Kwaliteit van onze woningen .....	30
	Projecten .....	32
	Service, dienstverlening en participatie.....	40
	Ontruiming	45
	Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten .....	46
	Onze organisatie .....	50
	Samenwerking en deelnemingen.....	53
	Financiële continuïteit, beleid en beheer .....	55
	Kengetallen (op basis van de geconsolideerde jaarrekening) .....	72
II	JAARREKENING 2021 .....	73
	Geconsolideerde balans .....	74
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	76
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	77
	Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2021 .....	78
	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening .....	79
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .....	81
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	85
	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat .....	94
	Grondslagen voor het opstellen van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	99
	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	100
	Financiële instrumenten .....	116
	Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	120
	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	122
	Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens .....	128
	Gebeurtenissen na balansdatum.....	129
	Enkelvoudige balans .....	130
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening .....	132
	Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening .....	133
	Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans.....	135



Enkelvoudige balans DAEB .....	137
Enkelvoudige balans Niet-DAEB .....	139
Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB .....	141
Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB .....	142
Kasstroomoverzicht DAEB .....	143
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB .....	144
Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongoed Zeist .....	145
III OVERIGE GEGEVENS .....	146
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	147
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	156



*Bewoners van Nijenheim flat 40 - De Grift - aan het werk in de moestuin*

*Foto op de voorpagina: oplevering Zwaluwnest Kerckebosch*



## I BESTUURSVERSLAG



*Medewerkers van Woongoed Zeist ruimen zwerfafval op*



## Inleiding

Voor u liggen de jaarstukken van Stichting Woongoed Zeist, hierna Woongoed Zeist. Hiermee leggen we verantwoording af over onze activiteiten en bedrijfsvoering in 2021.

In het verlengde van 2020 werden we ook in dit jaar vanwege de coronamaatregelen beperkt in onze bewegingen. Een belangrijke stap in het afstemmen van onze prioriteiten met de belanghebbenden – onze jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst - heeft niet kunnen plaatsvinden. Nu we leven met - in plaats van strijden tegen – corona, nodigen we organisaties om ons heen graag uit om onze prioriteiten te toetsen.

Op het gebied van het verbeteren van onze woningen zijn in 2021 weer grote stappen gezet. Zo hebben we circa 100 grondgebonden woningen en circa 200 appartementen gerenoveerd. Ook plaatsten we ruim 2.000 zonnepanelen. Het verbeteren van de leefbaarheid krijgt extra aandacht in Vollenhove. De bedoeling is dat alle betrokken partijen van de samenwerking in Vollenhove leren en daarmee een blauwdruk maken die in andere wijken van Zeist ook gebruikt kan worden.

In het afgelopen jaar hebben we een voor onze huurders belangrijk proces onderhanden genomen, namelijk de afhandeling van reparatieverzoeken. Mede door inspanningen van onze drie 'huisaanemers' zien we de KWH-scores (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) langzaam maar zeker verbeteren. In het huidige jaar continueren we deze ingeslagen weg en geven we daarnaast extra aandacht aan het verhuur-mutatatieproces.

Genoemde acties vragen veel van de medewerkers van Woongoed Zeist. De dagelijkse werkzaamheden gaan onverminderd door en daarnaast dienen we voortdurend bezig te zijn met verbeteringen van de woningen én het verder professionaliseren van de organisatie. Het is bijzonder fijn te zien dat we gecertificeerd zijn als een 'Great Place to Work'. Hieruit blijkt dat we binnen onze organisatie een goede mix hebben gevonden tussen verantwoordelijkheid, samenwerken en klantgerichtheid. Dit biedt goede perspectieven voor het verder verbeteren van onze prestaties.

Ten tijde van het schrijven van deze inleiding is het volop oorlog in Oekraïne. Het immense leed en de grote dreiging die daarvan uitgaat, maakt een jaarverslag tot iets triviaals. Desondanks hoop ik dat u een goed beeld krijgt van Woongoed Zeist en de belangrijke uitgangspunten voor onze huurders en organisatie.

Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder



## **Verslag Raad van Commissarissen Woongoed Zeist**

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van het bestuur. De verantwoordelijkheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten van Woongoed Zeist. De raad handelt conform de aangepaste Governancecode Woningcorporaties 2020.

In 2021 heeft Woongoed Zeist zich verder ontwikkeld. Belangrijkste thema's voor de raad waren de organisatieontwikkeling gericht op nauwere samenwerking, herbenoeming van de commissarissen, verkoop Park Boswijk en het continu verbeteren van de dienstverlening. Daarnaast volgde de raad uitvoeringsactiviteiten van het uitvoeringsplan Vollenhove en een aantal vastgoedprojecten in uitvoering en voorbereiding. Ook treasury, de leningruil met Vestia en het strategisch programma Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de nodige aandacht van de raad gekregen.

De jaarstukken zijn door de accountant gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. De RvC heeft kennisgenomen van deze verklaring en de directeur-bestuurder Rob Wassenberg decharge verleend voor het gevoerde beleid. De raad bedankt alle medewerkers, de huurdersvereniging HuurdersPlatform Seyst (HPS) en de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) voor hun inzet voor Woongoed Zeist het afgelopen jaar.

### **Toezichtkaders, reglementen en governance**

De raad handelt conform de statuten van Woongoed Zeist en de Governancecode Woningcorporaties. Sinds 2020 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht.

Woongoed Zeist heeft de code als volgt geïmplementeerd:

- Het bestuur en RvC hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. De raad benoemde vier thema's voor toezicht voor 2021:
  - Samenwerken in de regio en de beoogde fusie met Viveste.
  - New business en woning schaarste.
  - Huurderstevredenheid; mede in het licht van de kwetsbare, afhankelijke huurder en de zelfredzame huurder.
  - Governance.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie. Woongoed Zeist heeft tijdens een lunchbijeenkomst de principes uit de Governancecode gedeeld met alle medewerkers. Daarbij is ook aandacht geschonken aan integriteit en fraude. En aan de strategische risico's en informatiebeveiliging.
- Het jaarverslag 2021 voldoet aan alle onderdelen uit de Governancecode die moeten worden verantwoord.

Raad, bestuur en de organisatie voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties en wijken niet af van de code. Om de Governancecode levendig te houden, geeft de raad elke vergadering aan minimaal twee principes uit de code extra aandacht. Natuurlijk worden alle belangrijke beslissingen langs de meetlat van 'good governance' gelegd.

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van de Geschillenadviescommissie (GAC). In dit verslag staan de ingediende en afgehandelde klachten over Woongoed Zeist beschreven. Het bestuur geeft jaarlijks een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.



## **Integriteit**

De raad schenkt permanent aandacht aan integriteit. Het is een vast agendapunt. De raad heeft in 2021 geen zaken aangaande verstrekken leningen of garanties, de Klokkenluidersregeling of afhankelijkheden van leden van de raad ontvangen en of geconstateerd. Door scherp en alert te blijven, zorgt de raad dat de integriteit niet in het geding komt.

## **Besluiten van de Raad van Commissarissen**

Het bestuur is verantwoordelijk voor de woningstichting, maar moet bepaalde besluiten vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorleggen. In 2021 zijn de volgende besluiten genomen:

### Strategie en verantwoording

- Jaarverslag en jaarrekening 2020
- Beëindiging intentieovereenkomst fusie met Viveste
- Meerjarenbegroting 2022-2031 en begroting 2022
- Prestatieafspraken 2022
- Strategiekaart 2021-2022

### Projecten

- Realisatie renovatie Stramroodlaan, 56 geschakelde eengezinswoningen (EGW) Dichterswijk, Transformatie Steniaweg
- Haalbaarheid en realisatie Bilderdijklaan
- Haalbaarheid nieuwbouw 40 gestapelde meergezinswoningen (MGW) Nijenheim
- Verkoop Park Boswijk

### Governance

- Normenkader 2021
- Sturingsmodel
- Obligoverplichting WSW
- Herijking volmacht WSW
- Vestia leningruil
- Treasuryjaarplan
- Benoeming concerncontroller
- Controleplan
- Auditplan accountant
- Honorering RvC en bestuur (indexering)
- Herbenoeming commissaris en benoeming nieuwe commissaris
- Vice-voorzitterschap RvC
- Belet en ontstentenis

Daarnaast heeft de raad een aantal jaarlijkse onderwerpen of projecten inhoudelijk besproken zoals onder andere: het risicomanagement, strategie middenhuur, kwaliteit van dienstverlening, voorbereidingen rondom het project Griffensteijn, het project L-flat en de ontwikkelingen met gemeente en maatschappelijke organisaties.



## **Het functioneren van de Raad van Commissarissen**

De raad heeft acht keer vergaderd volgens een vastgesteld schema, inclusief twee heisessies met bestuur en managementteam.

Voor een goed functioneren van de raad is goede informatievoorziening, op de juiste momenten, belangrijk. De raad vergaart daarom haar informatie op verschillende manieren.

- De bestuurder informeert de raad mondeling, schriftelijk en door de perioderapportages over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen van Woongoed Zeist.
- De raad ontvangt wekelijks een update met een afschrift van de weekstart van Woongoed Zeist.
- Naast de periodieke rapportages betrof de informatie relevante externe ontwikkelingen zoals de beoordeling en het borgingsplafond van het WSW en de Toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Uiteraard onderhoudt de raad contacten met huurders, huurdersorganisatie en andere relaties.
- Daarnaast ondersteunt het interactief dossier in *ibabs* de raad om de toezichthoudende rol goed te vervullen.
- De raad wordt ondersteund door de bestuurssecretaris.

Tijdens de reguliere vergaderingen van de raad en bestuur waren de manager Financiën en Vermogen, de concerncontroller en de bestuurssecretaris aanwezig om de raad van informatie te voorzien. In de vergadering waarin de jaarstukken ter goedkeuring voorlagen, was de accountant van Deloitte aanwezig voor toelichting en overleg. De door de accountant uitgebrachte managementletter is door de raad met de accountant besproken in zowel de auditcommissie als de voltallige raad.

De heisessies van de raad en het managementteam hadden als thema's strategie middellange termijn en een workshop treasury. De heisessies bieden, naast gezamenlijke verkenning van ontwikkelingen, de mogelijkheid tot informeel gesprek met bestuur, de leden van het managementteam en beleidsadviseurs. In deze sessie komen ook advies- en klankbordfunctie van de raad tot uiting.

## **Samen met andere partijen**

De raad sluit aan bij stakeholderbijeenkomsten waar het HPS, de gemeente, de MAR en andere stakeholders zijn uitgenodigd. De raad hecht veel waarde aan hun mening en het is goed om te horen wat er speelt. In 2021 heeft de raad met de wethouder Wonen (digitaal) gesproken over de prestatieafspraken en ontwikkelingen op het gebied van wonen in Zeist. Ook heeft de raad met medewerkers van Woongoed Zeist over de middellange termijn strategie gesproken, als mede met enkele leden van het HPS.

Sinds mei 2020 is de ondernemingsraad opgeheven vanwege te weinig animo. Deze werd in 2021 tijdelijk vervangen door een klankbordgroep in het kader van de voorgenomen fusie. Daarnaast hecht de raad grote waarde aan goed contact met het HPS. De huurderscommissarissen voeren twee keer per jaar overleg met het bestuur van het HPS en bezoeken als toehoorder de algemene ledenvergadering (ALV).





### **Commissies in de raad**

De raad kent drie commissies: de auditcommissie, commissie projecten en de remuneratiecommissie.

- De auditcommissie bestond uit Harold van Kraaij (voorzitter) en Marieke Smit. De auditcommissie vergaderde zes keer.
- De commissie projecten bestond uit Rits Verkerk (voorzitter) en Bianca Sanches. De commissie projecten vergaderde vier keer.
- De remuneratiecommissie bestond uit Marieke Smit (voorzitter) en Jan Hagens. Deze commissie vergaderde twee keer.
- De RvC heeft begin november de ALV van het HPS bijgewoond.
- Er zijn twee 'heidagen' georganiseerd.
- De zelfevaluatie van de raad is vanwege corona in februari 2022 onder externe begeleiding afgerond.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder een gesprek gevoerd in december 2020 over 2021. De eindbeoordeling over de prestaties en ontwikkelingen vond in december 2021 plaats.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie is in 2021 zes keer bijeengekomen. In deze bijeenkomsten zijn naast de vaste onderwerpen - zoals tussentijdse rapportages, begroting en jaarstukken - ook onderwerpen als treasury, risicomanagement, sturingsmodel, het controleplan van de concerncontroller en de evaluatie van de accountant behandeld. In 2021 is extra veel aandacht besteed aan de Vestia leningruil, het strategisch programma WSW, de obligoverplichting WSW en treasury in het algemeen.

De jaarstukken en managementletter zijn met de accountant in de auditcommissie en de RvC besproken. Hoofdthema's tijdens deze besprekingen waren: marktwaardewaardebepaling, projectontwikkeling en de stelselwijziging rondom onderhoudslasten en investeringen.

De concerncontroller heeft tijdens de auditcommissies verslag gedaan van zijn bevindingen op het gebied van de administratieve organisatie en interne beheersing.

### **Commissie projecten**

De commissie projecten is in 2021 vier keer bijeengekomen. Naast de beoordeling van de projecten die in de commissie voor advies richting de RvC aan de orde zijn gekomen, heeft de commissie projecten bezocht, projectmanagers gesproken en een geactualiseerde planning van de projecten ontvangen. Project L-flat en Park Boswijk waren diverse keren onderwerp van gesprek.

### **Zelfevaluatie**

De raad vindt het belangrijk om te reflecteren op het eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. In november 2021 is de zelfevaluatie voorbereid. In februari 2022 is de zelfevaluatie onder de externe begeleiding van J. Bontje afgerond. Aandachtspunten voor 2022 zijn: aansluiting houden met de 'buitenwereld', versterken van gesprek over maatschappelijke onderwerpen en ontwikkelingen binnen de raad ten aanzien van verandering van samenstelling.



### Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de raad en de rolverdeling van de commissarissen is in 2021 niet gewijzigd ten opzichte van 2020. Bij de verdeling van de rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de expertise van elke commissaris.

De heren Verkerk en Van Kraaij kwamen eind 2021 in aanmerking voor herbenoeming. Rits Verkerk is per 1 januari 2022 voor vier jaar herbenoemd. Harold van Kraaij heeft om persoonlijke redenen afgezien van herbenoeming. De raad is per 1 januari 2022 versterkt met mevrouw Fleur Engberink met het profiel Financiën en Control. De raad heeft verder de wens om voor maximaal één jaar een extra commissaris, met het profiel Zorg & Welzijn, aan te trekken. Eind 2022 vertrekken twee ervaren commissarissen. Met een extra commissaris voor één jaar wordt een goede kennisoverdracht, zorgvuldigheid en continuïteit gewaarborgd. Voor dat moment wordt er dan één commissaris geworven, zodat vanaf 2023 de raad uit vijf commissarissen bestaat.

### Rooster van aftreden, (neven)functies en deskundigheidsbevordering

naam	benoemd	treedt af	portefeuille	(neven)functies
Jan Hagens voorzitter	2015 - 2018 herbenoemd 2019 - 2022	dec. 2022 geen herbenoeming	financiën, control en governance	CBG-MEB, programmamanager  Stichting Rotary Zeist: voorzitter Stichting Wijngaard Zeist: penningmeester VU Amsterdam: extern deskundige Lid auditcomité Ministerie van Defensie
Bianca Sanches  vice- voorzitter	2015 - 2018 herbenoemd 2019 - 2022	dec. 2022 geen herbenoeming	maatschappelijk middenveld en huurders  huurders- commissaris	Organisatieadviseur en mede-eigenaar Linxx B.V. in Utrecht  geen nevenfuncties
Rits Verkerk	2018 - 2021 herbenoemd 2022 - 2025	dec. 2025 geen herbenoeming	volkshuisvesting en vastgoed	zelfstandig consultant  Stichting Widar Beheer: penningmeester RvC St. Mijande Wonen: voorzitter Berg en Bosch school: lid Raad van Toezicht St. Vrienden van Estrela Nova: voorzitter St. Vluchteling-kinderen: algemeen lid St. Vrienden van de Parklaankerk: voorzitter
Marieke Smit	2019 - 2023	april 2023 herbenoeming	juridische zaken  huurders- commissaris	Lid Raad van Bestuur Univé Noord- Holland  geen nevenfuncties



naam	benoemd	treedt af	portefeuille	(neven)functies
Fleur Engberink	2022 – 2025	dec. 2025 herbenoeming	financiën en control	Directeur Besturing Operatie, NS Groep  Quarijn: lid Raad van Toezicht Holland Protonen Therapie centrum: lid Cliëntenraad NS Insurance: financieel directeur KaNS Centraal: lid Raad van Toezicht KNWU: lid financiële commissie St. ter bevordering van Arbeidsparticipatie bij arbeidsongeschiktheid: voorzitter
Harold van Kraaij	2018 -2021	dec. 2021	financiën en control	financieel consultant Crow Consultancy B.V.  geen nevenfuncties

Om de deskundigheid op peil te houden, volgt de raad diverse informatie welke via publicaties en vergaderingen, cursussen en lezingen beschikbaar is. Onder andere afkomstig van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), de Aw en Aedes. In het kader van de permanente educatie zijn opleidingsbehoeften besproken en afgestemd.

Commissarissen zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Daartoe volgen zij opleidingen en lezingen zoals hierboven beschreven. Een commissaris dient minimaal vijf punten per jaar te behalen. Indien meer dan vijf punten in een jaar worden behaald, mag het aantal meer dan vijf worden meegenomen naar het volgende jaar.

	2021	2020
Jan Hagens	5	7
Bianca Sanches	4	6
Harold van Kraaij	7	5
Rits Verkerk	9	9
Marieke Smit	14	4

Alle commissarissen voldoen aan de Governancecode en hebben voldoende PE-punten.

De bezoldiging van de raad in 2021 volgt de bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW en staat beschreven in het hoofdstuk 'Bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen'. De uitgaven ten behoeve van opleidingen en overige zaken bedroegen € 12.440.



## **Woongoed Zeist in strategisch perspectief**

Betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten, voor mensen die zonder onze hulp geen woning in de gemeente Zeist kunnen bemachtigen. We zetten ons dagelijks in voor het behoud van het kwaliteitsniveau van de woningen, voor vernieuwing en verduurzaming van onze woningvoorraad en voor prettige wijken waar het goed wonen is. Dit alles binnen het kader van een gezonde financiële bedrijfsvoering. Met betrouwbare dienstverlening en voldoende zeggenschap in ons beleid, door samenwerking met de gemeente en onze huurdersvereniging.

### **Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde**

Het jaar 2021 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt bleef een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woongoed Zeist heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 133 miljoen gegroeid van € 1.256 miljoen naar een waarde van € 1.389 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ruim 11%.

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

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

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om, met ingang van het boekjaar 2018, een nieuw waarde begrip te introduceren; de beleidswaarde. De beleidswaarde is een toelichting in de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Aangezien de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt, wordt de ontwikkeling van de beleidswaarde deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, zoals hierboven toegelicht.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2021, dient als input voor de ratio's Loan to Value en solvabiliteit.

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 bij 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.



Medio 2019 hebben het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, Aw en WSW gezamenlijk een memo opgeleverd om handvatten te bieden voor de bepaling van de eigen onderhouds- en beheernorm. De uitgangspunten zijn uiteindelijk opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In 2021 hebben Aw en WSW de kaders voor de bepaling van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde verduidelijkt. De mogelijkheid om bij een ingrijpende verbouwing het onderhoud en investering te clusteren mag niet worden toegepast bij de bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde. Het concept van een eeuwig durende exploitatie (bezit kan op basis van de onderhoudskasstroom in de huidige hoedanigheid in stand worden gehouden) komt anders onder druk. Het gevolg is een neerwaarts effect op de beleidswaarde wat negatieve gevolgen heeft voor de solvabiliteit en Loan to value (LTV). Woongood Zeist heeft op basis van de voorgeschreven definities een interne onderhouds- en beheernorm vastgesteld. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip, 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 Woongood Zeist 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 kunnen 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, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021, opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Woongood Zeist actief is. In theorie kan 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 aan vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Het bestuur van Woongood Zeist 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- (Dienst Algemeen Economisch Belang) en niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 861 miljoen. Het verschil tussen de markt- en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:



	<b>DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Totaal</b> <b>x € 1.000</b>
<b>Marktwaaarde verhuurde staat</b>	<b>1.255.418</b>	<b>133.126</b>	<b>1.388.544</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-11.488	2.342	-9.146
Betaalbaarheid (huren)	-544.751	-7.642	-552.393
Kwaliteit (onderhoud)	-244.146	-13.165	-257.311
Beheer (beheerkosten)	-39.229	-2.998	-42.227
Subtotaal	-839.614	-21.463	-861.077
<b>Beleidswaarde</b>	<b>415.804</b>	<b>111.663</b>	<b>527.467</b>

Bij het onderdeel betaalbaarheid wordt de markthuur vervangen door de interne streefhuur. Bijkomend effect is dat het bedrag aan verhuurderheffing toeneemt aangezien de streefhuren veelal onder de liberalisatiegrens liggen en de markthuur daarboven. Dit effect is hieronder zichtbaar gemaakt:

	<b>DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Totaal</b> <b>x € 1.000</b>
Huurprijseffect	-470.295	-6.638	-476.933
Effect verhuurderheffing	-74.456	-1.004	-75.460
<b>Effect betaalbaarheid</b>	<b>-544.751</b>	<b>-7.642</b>	<b>-552.393</b>

Dit impliceert dat circa 73% van het totale eigen vermogen niet of het eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### **Bepalen van de beleidswaarde**

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent de marktwaaarde als startpunt. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexpluiter scenario gehanteerd.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur).
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

#### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluiter scenario)

Aangezien Woongood Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 9,1 miljoen negatief. In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht.

#### Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)

Het niet vragen van de huur die de markt zou kunnen vragen, maar juist verhuren tegen de intern vastgestelde sociale streefhuren, heeft een negatief effect van € 552,4 miljoen. Bij het onderdeel betaalbaarheid wordt de markthuur dus vervangen door de interne streefhuur.



Bijkomend effect is dat het bedrag aan verhuurderheffing toeneemt aangezien de streefhuren veelal onder de liberalisatiegrens liggen en de markthuurgedrag daarboven.

#### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een effect van € 257,3 miljoen negatief.

#### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongood Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 42,2 miljoen.

In het verslagjaar is de beleidswaarde gedaald van € 636 miljoen naar € 527 miljoen. De voornaamste reden van de daling van de beleidswaarde 2021 ten opzichte van de beleidswaarde 2020 zijn de gestegen onderhoudskosten als gevolg van de in 2021 verduidelijkte kaders voor de bepaling van de onderhoudsnorm. Hieronder een opsomming van de belangrijkste ontwikkelingen ten opzichte van de beleidswaarde 2020:

- De daling van de contracturen heeft een negatieve invloed van € 8,6 miljoen.
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen met 7,8%. Door de stijging stijgt de verhuurderheffing, waardoor de beleidswaarde daalt met € 14,4 miljoen.
- Vanaf 2021 wordt in de berekening van de markt- en beleidswaarde rekening gehouden met het renovatiejaar. Hierdoor stijgt de beleidswaarde met € 11,2 miljoen.
- De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 hoger ingeschat. Dit leidt tot een € 13,6 miljoen hogere beleidswaarde.
- Door de daling van de voorgeschreven percentages daalt de verhuurderheffing met € 87,5 miljoen.
- De historische – en toekomstige leegwaardestijging is hoger. Dit leidt tot een gewijzigde verhuurderheffing. De beleidswaarde daalt hierdoor met € 12,6 miljoen.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren is gedaald. De positieve invloed op de beleidswaarde is € 12,0 miljoen.
- De gemiddelde onderhoudskosten zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2022 en de renovatieplanning. Naast de toevoeging van onderhoud uit de renovatieplanning is in 2022 de MJOP herijkt. Onderstaand een korte opsomming van de wijzigingen in de MJOP welke invloed hebben op de onderhoudsnorm beleidswaarde:
  - De normen voor dagelijks onderhoud zijn geactualiseerd. Hiervoor heeft een analyse plaatsgevonden van de kosten over de afgelopen 4 jaar (2017 t/m 2020). Er is bij de normbepaling onderscheid aangebracht in type bezit en er is gekeken naar het effect van renovatie op de onderhoudskosten na ingreep. Daarnaast is een bezuinigingsambitie meegenomen.
  - Met uitzondering van de complexen die in een pilot zitten voor verbetering van vastgoeddata en de complexen die in 2021 en 2022 worden gerenoveerd heeft voor alle complexen een conditiemeting conform NEN 2767 plaatsgevonden. Door verschuivingen naar achter in de projectenplanning is er in een aantal complexen planmatige vervanging van badkamers, keukens en toiletten en schilderwerk opgenomen. Verder zijn er maatregelen in het kader van wet en regelgeving toegevoegd.

Er is rekening gehouden met extra inzet van personeel (en organisatiekosten) voor onderhoud.







In 2021 gaven we extra aandacht aan het sociaal renoveren op de L-flat, het verbeteren van onze communicatie en communicatiemiddelen (zoals de website), het voorkomen van schulden of aanpak van de schuldenproblematiek, het verduurzamen van circa 100 woningen (Stramroodlaan en Zwaluwnest) en het uitvoeren van plannen gericht op leefbaarheid in wijken en buurten.

Onze dienstverlening is door de versterking van onze Klantenservice (KCC) verbeterd. Het KCC heeft een aantal verbeteringen doorgevoerd, zodat de klant beter, sneller en directer wordt geholpen. Daarnaast hebben we een aantal oplossingen verwezenlijkt voor de problemen van kwetsbare huurders in onze woningen. Onder andere door het herkennen van signalen en het bieden van een helpende hand of een luisterend oor. Met de wijkteams en dienstverlening staat Woongood Zeist 'dichtbij' de klant. De samenwerking met maatschappelijke partners werd versterkt. Dit komt zeker ook tot uiting bij de buurtaanpak in Vollenhove; project L-flat en Voor L-kaar.

Begin 2021 heeft de Rijksoverheid de jaarlijkse huurverhoging bevroren. Dit heeft negatieve invloed op ons onderhoudsprogramma en investeringsopgave, omdat de huuropbrengst onverwacht lager is.

### **Koers Woongood Zeist**

In samenwerking en overleg met stakeholders is de dynamische koers van Woongood Zeist voor de komende tijd opgesteld. Met de koers geven we richting aan onze belangrijkste werkerterreinen zoals: betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en leefbaarheid. Ook zijn er doelstellingen voor organisatieontwikkeling en financiële randvoorwaarden gesteld.

### Strategie en kernwaarden

Om de strategie en de kernwaarden van Woongood Zeist met nieuwe energie in de organisatie te brengen, zijn nieuwe concepten ontwikkeld. De strategie en behaalde resultaten werden tijdens de online talkshow 'Woongood Live' gedeeld met de medewerkers. De verkorte uitzending is hier te zien: <https://youtu.be/8Yb9-6PlzEM>. Daarnaast zijn de kernwaarden Samenwerken, Klantgericht en Verantwoordelijkheid opnieuw over het voetlicht gebracht. Hiervoor zijn podcasts onder de noemer 'Woongood Wandelt Vooruit' ontwikkeld waarbij elke kernwaarde verder wordt toegelicht. Voor en door de medewerkers van Woongood Zeist. Tijdens het lopen van 'een ommetje' werd de kernwaarde met een collega besproken en natuurlijk nader kennis gemaakt.



*Talkshow Woongood Live over de strategie en kernwaarden, live uitgezonden vanaf de afdeling Vastgoed*



Wijzigingen ten opzichte van de vorige strategie betreft het vergroten van aandacht en inzet voor onze bewoners, onze klanten in wijken en buurten en verdere ontwikkelingen binnen onze organisatie. Samenwerking in Zeist en regio en met maatschappelijke partners op diverse niveaus wordt onderzocht.

### **Actualisatie portefeuillestrategie**

In 2021 is de strategie voor het realiseren van woningen voor de middenhuur bijgesteld. Voorlopig continueert Woongood Zeist de huidige koers en daar waar zich kansen voordoen ontwikkelt Woongood Zeist nieuwbouw in de middenhuur. Daarnaast wordt de verkoop van woningen in dit segment teruggebracht. De verkoop van woningen wordt vertraagd van 25 naar vijftien woningen per jaar.

De Wet eenmalige huurverlaging is uitgevoerd, het huurbeleid ten aanzien van parkeren is aangepast en de nieuwe vergoedingentabel bij verduurzaming is geïmplementeerd. Voor wat betreft het investeringsprogramma zijn de belangrijkste wijzigingen:

- Bouwkostenstijging en extra investeringen voor zonnepanelen bij renovaties.
- Verlenging van het zonnepanelen-programma naar 2025.

### **Woonvisie 2021-2025**

De Woonvisie 2016-2020 is in 2020 geactualiseerd. Hierin heeft de transitie naar een energie neutrale woningvoorraad een prominente plaats gekregen. Opgaven die genoemd worden zijn: duurzaam bouwen, bestaande voorraad verduurzamen, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

De vier speerpunten in het woonbeleid van de gemeente Zeist zijn:

- Duurzaam wonen in Zeist.
- Vergroten beschikbaarheid van betaalbare woningen voor middeninkomens.
- Meer aanbod voor spoedzoekers en bijzondere doelgroepen.
- Wonen, zorg en welzijn verbonden in de wijk.

### **Klantbegrip**

Woongood Zeist constateert dat haar klantenbestand aan het veranderen is. Er wonen steeds meer kwetsbaren in onze woningen. Dat vraagt - nu en in de toekomst - om een andere benadering van onze klanten en aanpassingen van onze dienstverlening in het algemeen.

De werkgroep heeft een proces doorlopen om de problemen te onderzoeken en te analyseren om tot oplossingen te komen. Er zijn negentien oplossingen voor problemen met kwetsbare huurders benoemd. De eerste zes oplossingen werden in 2021 geïmplementeerd, zodat Woongood Zeist beter is toegerust om de kwetsbare klant te helpen.



## Ontwikkelingen in wet- en regelgeving

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De grondgedachte is dat woningcorporaties zich concentreren op het verhuren van sociale huurwoningen aan huishoudens met lage inkomens; de zogenaamde DAEB-activiteiten.

Bij besluit van 1 december 2021 is vastgesteld dat de wijzigingen van de Woningwet per 1 januari 2022 in werking treden. Dit was al eerder aangekondigd, maar is nu officieel. Ook treden per 1 januari 2022 het gewijzigde Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de Wet maatregelen middenhuur in werking. Woongood Zeist heeft haar beleid en organisatie aangepast. Bijvoorbeeld op het gebied van toewijzen, het realiseren van middenhuur en de mogelijkheden van leefbaarheidsactiviteiten. Op een aantal hoofdonderwerpen zullen we zaken moeten aanpassen. Bijvoorbeeld de statuten van Woongood Zeist.

### Volkshuisvestelijke prioriteiten

De minister stelde in december 2020 de volkshuisvestelijke prioriteiten voor de komende periode vast. Na evaluatie bleek dat - met enkele accentverschuivingen en aanscherpingen - de bestaande prioriteiten uit 2015 gecontinueerd konden worden. De thema's die met voorrang aan de orde komen in de periode 2021 tot en met 2025 zijn:

- Bijdragen aan de bouwopgave – door versnellen nieuwbouw sociale huurwoningen.
- Zorgen voor betaalbaarheid – door inzet van lokaal maatwerk.
- Investeren in een duurzame sociale huurwoningvoorraad – door aandacht voor kwaliteitsaspecten en inzet op isolatie en de energietransitie.
- Realiseren van wonen met zorg – door passende woonvormen en samenwerking.
- Huisvesten van spoedzoekers – door tijdelijke oplossingen en minder conventionele wijzen van huisvesting.
- Investeren in leefbaarheid – door differentiatie van wijken, ontmoeting tussen bewoners en sociaal beheer.

Deze volkshuisvestelijke prioriteiten worden vanaf 2021 meegenomen bij het maken van prestatieafspraken.

### Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing die de overheid oplegt aan organisaties die meer dan tien sociale huurwoningen verhuren. De hoogte van de heffing is gerelateerd aan de WOZ-waarde. De verhuurderheffing was voor Woongood Zeist in 2021 € 7,5 miljoen (2020: € 7,4 miljoen). Dit betekent dat 14,4% (2020: 14%) van de totale huuropbrengst op ging aan de heffing. De verhuurderheffing wordt in 2022 corporatiebreed met € 500 miljoen verminderd. De Tweede Kamer sprak ook uit dat de verlaging moet worden gekoppeld aan afspraken over woningbouw en verduurzaming.

### Governance

De Governancecode (2020) laat zien waar wij als corporatie voor staan. Vijf gezamenlijk geformuleerde principes staan centraal in ons handelen en bepalen de richting van de wijze waarop bestuur, RvC en medewerkers van woningcorporaties functioneren en de manier waarop wij verantwoording afleggen over onze resultaten. Hierop zijn wij ook aanspreekbaar.



Bestuur en RvC verantwoorden zich in dit jaarverslag over de manier waarop de principes van de Governancecode het afgelopen jaar zijn toegepast:

- De gezamenlijke visie op besturen en toezicht is verscherpt.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie; de organisatie is bekend gemaakt met de code in relatie tot de kernwaarden, de risico top 10, frauderisico, informatieveiligheid en integriteit en wordt jaarlijks onder de aandacht gebracht.
- Een verslag van de ingediende klachten is met de RvC besproken; een samenvatting van het verslag van de GAC is opgenomen in dit jaarverslag.
- Het jaarverslag 2021 verantwoordt alle onderdelen welke vereist zijn in de Governancecode, waarmee we voldoen aan deze code.

### **Herbenoeming commissaris**

In 2021 is het herbenoemingsproces voor de herbenoeming van de heer Rits Verkerk succesvol doorlopen. De Aw heeft een positieve zienswijze wat betreft geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets afgegeven. Rits Verkerk is per 1 januari 2022 voor vier jaar herbenoemd. De heer Harold van Kraaij heeft in 2021 vanwege persoonlijke redenen afgezien van herbenoeming. De raad is per 1 januari 2022 versterkt met mevrouw Fleur Engberink met het profiel Financiën en Control.



*De soepbakfiets: een project van MeanderOmnium vanuit Vollenhove Vooruit*



## Toegang tot de woningmarkt

### Betaalbaarheid

Meer dan 70% van onze sociale woningvoorraad heeft een huurprijs die valt binnen de huurklassen goedkoop en betaalbaar. Daarmee voldoen we aan de regelgeving uit de Woningwet met betrekking tot passend toewijzen die sinds 1 januari 2016 van kracht is. In onderstaande tabel kunt u aflezen dat 90% (2020: 82%) binnen de kernvoorraad valt.

In 2021 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van kale huurprijs):

<b>Woningbezit naar prijsklasse</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Kernvoorraad	6.081	5.245	5.441	5.463	5.692
Duur	645	1.119	907	1.198	1.110
Vrije sector	603	964	975	688	660
	<b>7.329</b>	<b>7.328</b>	<b>7.323</b>	<b>7.349</b>	<b>7.462</b>

### Passend toewijzen

Uitgangspunt bij alle verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2021 hebben we 99,7% van de vrij gekomen woningen passend toegewezen. Van de nieuwe huurders behoort 97,3% qua inkomen tot onze doelgroep, 0,6% heeft een middeninkomen en 2,1% heeft een hoog inkomen. Deze groep - de midden en hogere inkomens - zijn met name huurders die we een woning op de L-flat toewezen om meer differentiatie in huishoudsamenstelling te krijgen.

Daarnaast hebben we in het kader van het (nieuwe) project 'Gerichte woningtoewijzing' op de L-flat nieuwe bewoners geselecteerd op basis van hun motivatie om iets extra's voor hun burens en de buurt Vollenhove te doen. Er vinden aanbiedingsgesprekken plaats met een selectiecommissie. We voldoen aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen.



## Toewijzingstabel

### Aantal toewijzingen

#### Eenpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
0	80	82	0
0	29	15	8
0	0	18	0
0	0	14	0
<b>0</b>	<b>109</b>	<b>129</b>	<b>8</b>

### Aantal toewijzingen

#### Tweepersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
0	21	66	0
0	2	8	17
0	0	7	0
0	0	3	4
<b>0</b>	<b>23</b>	<b>84</b>	<b>21</b>

### Aantal toewijzingen Drie- en meerpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
0	1	79	1
0	0	6	19
0	0	0	0
0	0	0	0
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>85</b>	<b>20</b>



Via loting (maar wel via het reguliere systeem) zijn 23 woningen toegewezen.

Hieronder vindt u de toewijzingen buiten het reguliere systeem:

- In negentien woningen zijn 74 statushouders gehuisvest.
- 97 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- Elf woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Er zijn 66 vrije sector woningen verhuurd.
- Achttien woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen.
- Bij zes woningen zijn via een 'omklapconstructie' huurcontracten afgesloten met huurders die in diezelfde woning begeleid woonden en waarmee het goed gaat.
- Er zijn twee woningen verhuurd in het kader van de doorbraak-aanpak.
- Er zijn vier woningen verhuurd met een 'laatste kans' contract.

### **Huurbevrozing voor sociale huurders in 2021**

De huren van sociale huurwoningen werden op 1 juli 2021 niet verhoogd. Dat heeft de overheid besloten. De huren zijn eenmalig 'bevroren'. De bevrozing geldt voor alle sociale huurwoningen, onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Daarnaast hadden huurders van een sociale huurwoning met een hoge huur en een laag inkomen (peiljaar 2019) in 2021 recht op een eenmalige huurverlaging. 736 huurders kregen in 2021 een huurverlaging voor een gemiddeld bedrag van € 51,-.

De huren van onze vrije sectorwoningen hebben we in 2021 inflatievolgend met 1,4% verhoogd.

### **Bevorderen doorstroming**

Om de doorstroming te bevorderen, krijgen senioren voorrang bij de toewijzing als zij reageren op een servicewoning of seniorenwoning en een eengezinswoning in de sociale huursector achterlaten.

In 2020 zijn regionale afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening wat betreft de regeling Van Groot naar Beter. Woongood Zeist heeft in 2021 vijf woningen toegewezen op basis van deze maatregel.

### **Verkoop**

Een klein deel van ons woningbezit stoten we af. In 2021 heeft Woongood Zeist in totaal twintig woningen verkocht; vier daarvan werden verkocht aan huurders van Woongood Zeist of RK Zeist.

De doelstelling voor verkoop van bestaand bezit is tweeledig. Aan de ene kant zorgt het voor differentiatie in eigendomsvorm en bevordert het de doorstroming binnen buurten en wijken. Aan de andere kant levert het inkomsten op die we gebruiken om plannen te realiseren.

We kochten in 2021 tien woningen terug. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt. Deze woningen zijn, op één na, allen weer sociaal verhuurd.



## **Samen met onze maatschappelijke partners**

Werken aan prettig wonen en leefbare buurten doen we samen met anderen. Stakeholders als onze huurdersvereniging HPS, de gemeente en de MAR geven we invloed op ons beleid. We werken ook nauw samen met bewonerscommissies, maatschappelijke partners en zorginstellingen.

### **Samenwerken met de gemeente Zeist**

In 2021 voerden we veelvuldig overleg over onder andere de volgende onderwerpen:

- Woningmarktonderzoek
- Woonvisie
- Bod en prestatieafspraken
- Transitievisie warmte en verkenningbuurten

#### Bod op de Woonvisie

Woongood Zeist en RK Zeist stelden in 2021 het bod op de Woonvisie op. In dat bod staan onze activiteiten voor 2022 beschreven. De Woningwet schrijft voor dat corporaties het bod afstemmen met de huurdersorganisaties. HPS (onze huurdersvereniging) en Prisma (huurdersvereniging RK Zeist) hebben meegepraat en hadden invloed op de invulling van het bod. Op 1 juli 2021 lag het bod op de Woonvisie er.

#### Prestatieafspraken met de gemeente Zeist

Het afgelopen jaar was er regelmatig overleg tussen corporaties en de gemeente over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken en de versnelde huisvestingsopgave.

In december 2021 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2022 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2022 en de komende jaren vastgelegd.

De prestatieafspraken 2022 kennen een nieuwe opzet met de volgende kenmerken:

- Ingericht op de ambities in de vernieuwde Woonvisie 2021-2025.
- Meerjarenafspraken voor een langere periode, voorzien van wederkerigheid en samenwerken.
- Jaarafspraken voor 2022.

De prioriteiten zijn: samenwerken om goed wonen te realiseren, het realiseren van voldoende nieuwbouwwoningen (ook in de middenhuur), het terugdringen van schuldenproblematiek, betaalbaarheid van wonen en het versterken van leefbaarheid in wijken en buurten.





*Ondertekenen van de prestatieafspraken door de gemeente en de woningbouwverenigingen RK Zeist en Woongoed Zeist in de voormalige jeugdgevangenis Eijkensteijn. Fotografie door Mel Boas.*

### Transitievisie Warmte en verkenningbuurten

In de Transitievisie Warmte (TVW) is globaal vastgelegd welke alternatieve warmtevoorziening in een buurt kansrijk is en wanneer de buurt van het gas af gaat. Ook zijn er verkenningbuurten benoemd. Deze buurten worden beschouwd als kansrijk om mee starten. Bijvoorbeeld omdat er een bewonersinitiatief is, hoge woningdichtheid met veel corporatiebezit of de aanwezigheid van restwarmte.

De verkenningbuurten zijn:

- Vollenhove, inclusief Pedagogenvoorbuurt – De aanvraag voor de subsidie Programma Aardgasvrije Wijken (PAW) is afgewezen. Hierdoor is de aanleg van een warmtenet vóór 2025 niet realistisch. De verkenning is gecontinueerd in het programma Energie Vollenhove Vooruit! Voor het onderdeel gasloos wordt ingezet op de warmtebron diep geothermie. Seismisch onderzoek start in 2022.
- Den Dolder-Noord – In 2021 is uit onderzoek gebleken dat warmtelevering vanuit Remia fluctueert. Het heeft daarom de voorkeur om niet aan woningen warmte te leveren. Ingezet wordt op warmtelevering aan nabij gelegen bedrijventerreinen.

De verkenningbuurten op middellange termijn:

- Het Slot en omgeving
- Austerlitz – Woongoed Zeist betrokken
- Staatsliedenkwartier – Woongoed Zeist betrokken
- Zorgcomplexen Arnhemsebovenweg in Kerckebosch – Woongoed Zeist betrokken



### Overige samenwerking met de gemeente

- Ook op beleids- en uitvoeringsniveau was de samenwerking met de gemeente goed. Bijvoorbeeld bij het maken van buurtplannen en inrichten van een dashboard (buurtfoto) en de Coalitie tegen Eenzaamheid.
- Bewustwordingscampagne 'Omlaag die Meter' in samenwerking met Mijn Groene Huis/Stichting Energie Zeist.
- Onderzoek mogelijkheden afkoppelen hemelwaterafvoer bij renovaties.

Natuurlijk werd er intensief samengewerkt met de gemeente bij de buurtaanpak Vollenhove Vooruit en de ontwikkeling van Kerckebosch. Dat geldt ook voor het dagelijks beheer van Beukbergen dat Woongood Zeist voor een deel voor de gemeente uitvoert.

### **Samen optrekken; de twee Zeister corporaties**

In beleidsmatig opzicht leverde de samenwerking met RK Zeist het volgende op:

- Afstemming en totstandkoming bod op de Woonvisie.
- Afstemming voortgang uitvoering prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2022.
- Vervolgoverleg met gemeente over het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit'.
- Overleg en afstemming over onze opgave in de versnellingsopgave.
- Afstemming inzet duurzame, energiebesparende maatregelen en de TVW.
- Afstemming en deelname aan project 'Omlaag die Meter'.
- Gezamenlijk programma om woningen te voorzien van zonnepanelen.
- Afstemming inkomenscheck voor huurders met Sociaal Raadslieden.
- Afstemming belangenbehartiging bij de gemeente en andere organisaties.
- Kennisuitwisseling met de ouderenbonden en het platform gehandicapten.

De twee Zeister corporaties lieten samen een illustratie maken die de opties schetst voor de toekomst van Zeist. Deze werd in september 2021 gepubliceerd in de Nieuwsbode en Stadspers.



Illustratie toekomst Zeist



Een toelichting:

*Laten we ons samen inzetten voor een leefbaar en aantrekkelijk Zeist. Stilstaan is achteruitgaan. Dat moeten we écht niet willen. Op dit moment wonen er relatief veel rijke ouderen in koophuizen én relatief veel sociale huurders in Zeist. We missen de middengroepen die een actieve bijdrage leveren aan de gemeenschap. Starters, de jonge mensen, hebben geen schijn van kans. En ook voor mensen met een vitaal beroep is niet of nauwelijks plek. Denk aan zorgverleners, leraren, politie, brandweer, etc. Groei is een voorwaarde om ervoor te zorgen dat Zeist een levendige gemeenschap mét hoog voorzieningenniveau blijft. De roep om niet te bouwen is groot. Maar, jouw kinderen willen toch ook graag in Zeist blijven wonen? Verjongen is essentieel om de levensduur van ons dorp te verlengen.*

### **Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht**

In 2021 nam Woongoed Zeist deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). Belangrijke thema's die in 2021 aan de orde kwamen: versnelling van de woningbouw en de Woondeal van de provincie Utrecht in relatie tot het onderzoek *Opgave en Middelen*, de omgevingsvisie provincie Utrecht, Plan U16 Dakloosheid, de toekomstige uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de Corporatiemonitor. Maar ook de regionale energievisie (RES) waarin duurzaamheid en transitievisie warmte centraal staan.

In dit overleg staan met name de regionale uitwerking van landelijke aandachtspunten en toekomstige ontwikkelingen op de agenda. Op het punt van de belangenbehartiging laat het RWU ook naar Aedes en de landelijke politiek een eigen geluid horen.

### **Maatschappelijke Adviesraad**

Zorgen voor draagvlak onder én verbinding met de Zeister samenleving, dat vinden wij belangrijk. Daarom heeft Woongoed Zeist de MAR opgericht.

De MAR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over maatschappelijke aangelegenheden die van betekenis zijn voor ons beleid en onze activiteiten. Ze besteedt aandacht aan 'grote' maatschappelijke trends met een (middel)lange termijnperspectief. Denk bijvoorbeeld aan demografische ontwikkelingen, zelfredzaamheid en sociale cohesie. Maar ook de positie van bijzondere doelgroepen, maatschappelijke participatie, segregatie, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De MAR is divers qua samenstelling; de leden zijn maatschappelijke betrokkenen, delen affiniteit met wonen en zijn deskundig. De leden zijn Zeistenaren met verschillende achtergrond, kennis en leeftijd.

De MAR bestond in 2021 uit:

- Philippe Sprenger, voorzitter
- Wil Verbiezen, vice-voorzitter
- Eddy Buring
- Maarten Aardoom
- Thijs Kurstjens
- Frits Koster
- Hans de Bree (tot 31 december 2021)
- Edith Hageman
- Esmee Ruland (tot 1 mei 2021)



De MAR heeft in 2021 vier vergaderingen gehouden. De volgende onderwerpen kwamen aan bod:

- Advies thema: MAR & fusie.
- Advies thema: strategie Woongoed Zeist middellange termijn.
- Evaluatie MAR.

### **Geschillenadviescommissie**

RK Zeist en Woongoed Zeist hebben gezamenlijk een Geschillenadviescommissie (GAC) ingesteld. Deze commissie beoordeelt geschillen - tussen individuele huurders of huurdersorganisaties en de corporatie - over de wijze waarop een klacht is behandeld.

Per 23 april 2020 is de heer Van Oel afgetreden als commissielid. De heer Goorhuis heeft zijn plaats ingenomen als vast lid in de commissie op voordracht van de directie. De vacature van plaatsvervangend lid vanuit de directie - die daardoor is vrijgekomen - is nog niet ingevuld.

In 2021 werden er twaalf klachten aan de GAC voorgelegd en hebben vier hoorzittingen plaatsgevonden. In drie gevallen was de klacht niet bekend bij de corporatie. Elf klachten betrof huurders van Woongoed Zeist. De onderwerpen die behandeld zijn, betreft dienstverlening en staat van onderhoud.

### **HuurdersPlatform Seyst**

Het HuurdersPlatform Seyst (HPS) is de overkoepelende organisatie voor de bewonerscommissies. Deze behandelt de gezamenlijke belangen van alle huurders van Woongoed Zeist. We zijn blij met de goede samenwerking met het Platform; kritisch, maar constructief en zeer professioneel.

In 2021 is er negen keer overleg geweest. Deels 'live' op kantoor, deels digitaal via Zoom in verband met corona. Dit jaar stonden – onder andere - de volgende onderwerpen op de agenda:

- Nieuw asbestbeleid.
- Nieuwe vergoedingentabel op basis waarvan de huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen berekend wordt.
- Experiment gerichte woningtoewijzing Vollenhove.
- Vernieuwd beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-beleid).
- Vernieuwing van het Basis Sociaal Statuut.
- Het servicekostenbeleid en de jaarlijkse afrekening servicekosten.
- Jaarlijkse huurverhoging en eenmalige huurverlaging.
- Bod op de Woonvisie en prestatieafspraken 2022.
- De beleidsvoornemens van Woongoed Zeist voor 2021.
- De voortgang van de projecten.
- Het wel en wee van de bewonerscommissies en projectcommissies.

Helaas hebben we vanwege corona ook in 2021 geen excursie voor de bewonerscommissieleden kunnen organiseren. In plaats daarvan hebben medewerkers van Woongoed Zeist speculaaspoppen overhandigd aan de bewonerscommissieleden op hun huisadres. Daarnaast kregen de leden via e-mail een 'bedankvlog' om hen te bedanken voor hun inzet.



*Bedankje voor alle leden van de bewonerscommissies*

### **Samen Voor Zeist**

Samen voor Zeist is onze partner in Maatschappelijk Betrokken Ondernemen. Zij organiseren bijeenkomsten waar Woongoed Zeist contacten legt met lokale maatschappelijk betrokken organisaties. In 2021 heeft Woongoed Zeist bijgedragen aan Coalitie tegen eenzaamheid. Door corona is de Prokkelstage uitgesteld tot nader order. Woongoed Zeist heeft deelgenomen aan een netwerkbijeenkomst georganiseerd door Samen voor Zeist.

### **Aedes**

We zijn lid van belangenvereniging Aedes en vanuit verschillende afdelingen houden we contact met (digitale) netwerken op ons vakgebied.



## **Kwaliteit van onze woningen**

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, investeren we in onderhoud, renovatie en nieuwbouw. De kwaliteit wordt vastgesteld conform de NEN2767. In 2021 hebben we circa 95% van de totale portefeuille extern laten opnemen.

Om de kwaliteit van onze woningen zoveel mogelijk te beheersen, werken wij voor het reparatie- en mutatieonderhoud samen met externe ketenpartners. Sinds medio 2021 rapporteren onze ketenpartners maandelijks over de technische staat van de woningen. Deze input nemen wij mee in onze jaarplannen.

### **Reparatieonderhoud**

Aan reparaties gaven we in 2021 gemiddeld genomen € 430 per woning uit. Dat is meer dan in de voorgaande jaren (2019 en 2020: € 328).

### **Mutatieonderhoud**

Er waren in 2021 minder woningen met mutatieonderhoud dan begroot (568 mutaties versus 690 begroot). De gemiddelde kosten per mutatie waren hoger ten opzichte van 2020, namelijk € 4.285 per mutatie versus € 2.561. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2021 € 2.432.000 uit.

### **Planmatig onderhoud**

Onder planmatig onderhoud vallen de werkzaamheden die we in de meerjarenplanning hebben staan. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van keukens, badkamers, cv ketels en schilderbeurten. Aan regulier planmatig onderhoud besteedden we in 2021 € 7.094.000 en € 9.349.000 aan grootonderhoud of complexrenovaties. Daarnaast besteedden we € 1.075.000 aan contractonderhoud en € 782.000 aan VvE onderhoudsbijdragen.

### **Duurzaamheid**

Betaalbaar wonen is essentieel en heeft de hoogste prioriteit. Materiaalgebruik, energiebesparing en duurzaamheid zijn ook belangrijk. Vooral omdat dit van invloed is op de betaalbaarheid en woonlasten. In eerste instantie is de energetische verbetering van de portefeuille gericht op het zo goed mogelijk isoleren van woningen.

Woongood Zeist investeert in duurzaamheid om de energievraag van woningen te beperken en op deze manier de betaalbaarheid te verbeteren. Door investeringen in een duurzame portefeuille wordt ook uitstoot van CO<sub>2</sub> gereduceerd. De transitie naar een CO<sub>2</sub> neutrale voorraad wordt in stappen gerealiseerd. Uitgangspunten:

- Bij groot onderhoud wordt daar waar technisch en financieel mogelijk, gekozen voor maatregelen die (bij een volgende ingreep) de stap naar CO<sub>2</sub> neutraal in 2050 dichterbij brengt.
- Er wordt prioriteit gegeven aan het maximaal isoleren van de woning en daarna aan duurzame opwekking van energie en warmte.
- Vanaf 2019 bieden we ieder jaar aan 200 huurders zonnepanelen te huur aan (tegen een laag tarief). Dit doen we buurt voor buurt.
- Kapitaalvernietiging moet worden voorkomen. Daarom moeten toepassingen om duurzame energie en warmte op te wekken, aansluiten bij de onderhoudscyclus van een gebouw of een woning.



- Zodra de financiële positie verbetert, wordt ingezet op een verdergaande transitie naar een CO<sub>2</sub> neutrale voorraad.

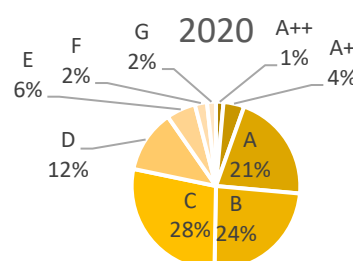
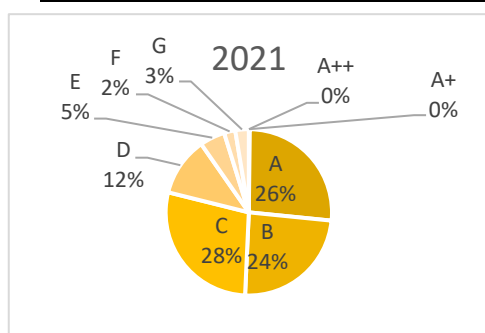
### Duurzaamheid en resultaat gemiddeld energielabel

In ons beleidsplan benoemen we de doelstelling voor een duurzame woningvoorraad met een gemiddeld energielabel B eind 2021 en een gemiddeld energielabel A in 2030. Voor huurders bedraagt het financiële voordeel van de energieverbetering 50% tot 75% van de verbruikskosten. Dat betekent dat onze huurders er in woonlasten op vooruit gaan en het draagt dus bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

In 2020 zijn we ter voorbereiding op de nieuwe (wettelijk voorgeschreven) opnamemethodiek NTA8800 overgestapt naar een nieuw softwarepakket Vabi Asset Energie voor energielabels. Totaal zijn in 2021 conform deze methodiek 717 nieuwe labels opgenomen en afgemeld.

Het gemiddelde energielabel is eind 2021 een label B. Dit komt mede door de renovatie- en nieuwbouwprojecten. De helft van ons bezit heeft op dit moment een energielabel B of hoger. Ten opzichte van 2020 zien we een daling in de energielabelklasse E, en F. We lopen hier mee in de pas met ons beleidsplan. De verschuiving van de hogere klassen (A++ en A+) naar A komt met name door de nieuwe opnamemethodiek NTA8800.

	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2019
<b>A++</b>	2	105	115
<b>A+</b>	12	292	209
<b>A</b>	1.924	1.535	1.166
<b>B</b>	1.759	1.746	1.493
<b>C</b>	2.053	2.045	1.863
<b>D</b>	833	883	1.138
<b>E</b>	356	412	875
<b>F</b>	159	170	244
<b>G</b>	191	125	266



### Toepassing materialen

Bij planmatig onderhoud en renovaties wordt er naar gestreefd om zoveel mogelijk materialen te hergebruiken.



## Projecten

Naast het onderhoud is de afdeling Vastgoed verantwoordelijk voor onze bouw- en renovatieprojecten. Net als in de afgelopen jaren werden er in 2021 veel projecten opgepakt. Hierna volgt een opsomming van de projecten die in 2021 werden uitgevoerd of in voorbereiding waren.

### Zeist-Oost

#### Kerckebosch fase 5

In 2021 is de laatste fase van Kerckebosch in een gezamenlijke uitvraag met de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM) opgepakt. Woongood Zeist is hier de penvoerder. De uitvraag betreft de bouw van sociale huurappartementen en de verkoop van grond door de WOM voor vrije sector woningen. De uitvraag voor 'fase 5 Kerckebosch' was in 2020 in voorbereiding en is in 2021 uitgevoerd. Woongood Zeist gaat hier in 2023 naar verwachting 27 nieuwe energiezuinige appartementen realiseren.

#### Park Boswijk

In 2021 zijn de laatste woningen intern gerenoveerd. De renovatie van het gemeenschappelijke gedeelte, De Brink, startte in 2020 en is in het tweede kwartaal van 2021 opgeleverd.

In 2020 was al besloten om de renovatie van De Brink en het bijbehorende buitengebied eerst af te ronden en dan het verkooptraject weer op te starten. De onderhandelingen met kopers hebben in 2021 geleid tot een passend bod. De verkoop zal in 2022 afgerond zijn.

#### Zwaluwnest Kerckebosch

De galerijflat met 74 appartementen is gerenoveerd naar BENG1-niveau. De woningen zijn volledig geïsoleerd. Tevens zijn er duurzame installaties aangebracht. In maart 2020 zijn de renovatiewerkzaamheden gestart. Na een lastige start vanwege de coronamaatregelen zijn de werkzaamheden in 2021 verder gegaan en opgeleverd.

Deze galerijflat is de eerste gerenoveerde flat in Zeist die in zijn geheel van het aardgas af is.



*Oplevering Zwaluwnest Kerckebosch*





## **Zeist-West**

### Griffensteijn

Aanvankelijk was het plan van Woongood Zeist in 2019 om in de wijk Griffensteijn 191 woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Echter vanwege de monumentale status van de woningen zijn deze plannen gewijzigd en zijn er vervolgens in 2021 drie nieuwe deelplannen uitgewerkt. Er worden uiteindelijk 77 woningen gerenoveerd en verduurzaamd, voor circa 90 woningen wordt een sloop/nieuwbouw plan uitgewerkt en voor 26 woningen is besloten om onderhoud uit te voeren.

### Nijenheim

De gemeente heeft naast een complex van Woongood Zeist een locatie in eigendom waar woningbouw mogelijk is. De bouwlocatie ligt aan de kop van een Woongood Zeist-flat in de wijk Nijenheim. Voor de realisatie van circa 40 appartementen (te verdelen in twintig sociale- en twintig middeldure huurwoningen) hebben wij al in 2020, in overleg met de gemeente, een samenwerkingsovereenkomst gesloten met ontwikkelend bouwer Heilijgers. Naar verwachting zullen de woningen in 2023 worden gerealiseerd.

### Sniplaan en Meerkoetlaan

Het complex Sniplaan bestaat uit vijftien eengezinswoningen en complex Meerkoetlaan uit zeventien eengezinswoningen. De woningen zijn gebouwd in 1958 en hebben gemiddeld energielabel D. In 2021 voerden we een onderzoek uit hoe we de 32 woningen kunnen gaan renoveren en verduurzamen. Naar verwachting zullen de woningen in 2024 gereed zijn.

### Vogelwijk

We zijn aan de laatste fase van de ontwikkeling van de Vogelwijk toegekomen. Het programma bevat veertien geliberaliseerde huurwoningen (fase A), 40 koopwoningen (fase A) en 24 sociale huurappartementen (fase B).

Voor fase A was in 2020 een tender voorbereid voor de geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen, welke in 2021 is uitgezet. Deze tender is gewonnen door en gegund aan De Buunte. Echter gezien de huidige marktomstandigheden naar koopwoningen en de grote vraag naar middeldure huurwoningen, is in overleg met de gemeente Zeist en De Buunte afgesproken om de goedkope eengezins koopwoningen om te zetten naar middeldure huurwoningen

### Vogelwijk fase 3B

Woongood Zeist heeft de intentie om op deze locatie een appartementencomplex met 24 appartementen te realiseren dat verhuurt kan gaan worden aan een zorgpartij. We onderzoeken de haalbaarheid van deze samenwerking. Begin 2022 wordt hier een besluit over genomen. Als er geen overeenstemming wordt bereikt, ontwikkelen we hier reguliere sociale huurappartementen.

### Waterhoen/Brugakker

Al in 2020 is het besluit genomen om een renovatie te gaan onderzoeken. Samen met een marktpartij is dit project als pilot uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een pakket met ingrepen die bijdragen aan een energiezuinige woonomgeving. Gelijktijdig worden er aanpassingen gedaan aan de woningplattegronden. In 2022 start de uitvoering.



## Zeist-Noord

### Bilderdijklaan

Een verduurzaming- en renovatieproject van veertien woningen (eengezinswoningen en benedenbovenwoningen). De voorbereiding was al in 2019 gestart en de woningen zijn in 2020 conform de NEN2767 technisch opgenomen. Door corona is er wel een behoorlijke stagnatie ontstaan, echter de verdere planvorming is in 2021 afgerond. De huurders werden regelmatig schriftelijk geïnformeerd. De werkzaamheden worden in 2022 uitgevoerd.



*Bilderdijklaan nu*



*Bilderdijklaan straks*



#### Dichterswijk (eengezinswoningen)

De 56 eengezinswoningen worden energetisch verbeterd en aan de binnenzijde wordt het benodigde onderhoud uitgevoerd. Bij de planvorming worden de twintig eigenaren van verkochte woningen betrokken en gevraagd om mee te doen. De eerste twintig woningen zijn in 2021 opgeleverd en resterende deel zal in 2022 plaatsvinden.

#### Dichterswijk (meergezinswoningen)

De 65 meergezinswoningen worden energetisch verbeterd en aan de binnenzijde wordt het benodigde onderhoud uitgevoerd. Bij de planvorming worden de 31 eigenaren van de verkochte woningen betrokken en gevraagd mee te doen. Het project bestaat uit negen complexen met negen Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Door corona konden de geplande gesprekken met VvE's niet doorgaan. Dit wordt nu in 2022 opgepakt. Hierna zal er een scenario uitgewerkt worden om een haalbaarheidsbesluit te nemen in 2022. De uitvoering is gepland in 2024.

#### Dijnselweg

Een renovatieproject van twintig eengezinswoningen. Deze woningen zijn een gemeentelijk monument. Het project wordt gelijktijdig uitgevoerd met Nicolaas Beetslaan.

#### Joost van den Vondellaan

In 2021 is een herzien schetsplan gemaakt met 23 nieuwbouwappartementen. Vanwege corona is het overleg met de omwonenden wel wat gestagneerd, maar halverwege het jaar weer opgepakt. In 2022 worden de plannen verder uitgewerkt. De verwachte oplevering is in 2023 gepland.



*Schetsplan Joost van den Vondellaan*

#### Kritzingerlaan – Minckelerslaan

Eind 2019 is besloten om de zeventien woningen te verduurzamen en te renoveren. Planvorming heeft in 2020 stilgelegen vanwege corona. De woningen zijn gemeentelijke monumenten. Om de opgelopen achterstand te beperken, is in 2021 gekeken om de renovatie te combineren met die van de Dolderseweg. De werkzaamheden zullen medio 2023 worden opgeleverd.



### L-flat (Laan van Vollenhove)

Begin 2020 is, samen met de aannemer Coen Hagedoorn Bouw en de projectcommissie met betrokken bewoners, het definitieve plan voor de onderhoud- en renovatiewerkzaamheden aan de binnen- en buitenzijde van de 728 appartementen in de L-flat vastgesteld. In 2021 zijn we gestart met de werkzaamheden. Inmiddels is circa 50% van de appartementen aan de binnenzijde gerenoveerd, zijn de liftoegangen aangepast, de daken zijn vervangen en voorzien van zonnepanelen, de bergingsgangen zijn opgefrist en is er nieuwe algemene verlichting geplaatst. Ook gaan onze bewoners elektrisch koken. Daarnaast worden de algemene toegangen/portieken gerenoveerd en deze krijgen een eigentijdse uitstraling. Het project loopt tot medio 2023.



*We vierden de oplevering van de eerste 135 vernieuwde woningen in de L-flat met ijs.*

### Minckelerslaan

Eind 2019 is besloten om de zeven verkoopwoningen te verduurzamen en te renoveren. Planvorming is begin 2020 en in 2021 stil komen te liggen vanwege corona. Om de achterstand te beperken, wordt in 2022 gekeken of de renovatie gecombineerd kan worden met de werkzaamheden aan de Dolderseweg en Krizingerlaan.

### Nicolaas Beetslaan

Een renovatieproject van elf eengezinswoningen dat al in 2020 is opgestart. Er werd in het afgelopen jaar veel onderzoek gedaan hoe de elf eengezinswoningen aangepakt gaan worden. De woningen zijn een gemeentelijk monument. Verduurzamen van monumenten is niet eenvoudig. Er is een advies van monumentencommissie en welstand ontvangen over de monumentale kaders. We gaan op zoek naar gespecialiseerde partijen om een haalbaar plan te realiseren in combinatie met andere projecten van Woongood Zeist.



### Patijnlaan e.o.

Uit technische onderzoeken is gebleken dat de woningen gebreken hebben aan de eerste verdiepingvloer (gedeelte van het complex), binnenspouwbladen en de gevels. Deze gebreken hebben ertoe geleid dat, naast renovatie, een herbouwsce­nario wordt onderzocht. In overleg met de gemeente, huurders, constructeur en belangenverenigingen wordt de haalbaarheid van de scenario's van de 80 gemeentelijke monumenten onderzocht. Dit is een lastige kwestie, omdat er een betaalbare en veilige aanpak moet komen met respect voor de uitstraling van de woningen. Een definitieve uitvoering staat medio 2026 gepland, echter het is mogelijk dat er eerder een preventieve veiligheidsaanpak wordt uitgevoerd.

### Stramroodlaan

De 30 galerijwoningen zijn in 2021 verduurzaamd en is er ook groot onderhoud uitgevoerd.



*Voorzijde vernieuwd complex Stramroodlaan*



*Achterzijde vernieuwd complex Stramroodlaan*

#### Thorbeckelaan

Het complex Thorbeckelaan bestaat uit 40 tweekamerwoningen in een galerijflat, gebouwd in 1973. De doelgroep is senioren. De woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Het gebouw en de woningen zijn niet toegankelijk voor rolstoel- en rollatorgebruikers. In 2021 zijn we verder gegaan met een onderzoek hoe we de 40 woningen kunnen gaan renoveren en verduurzamen. De uitvoering staat vooralsnog gepland in 2024.

#### **Zeist-Centrum**

##### Driehoek Schaerweijdelaan

De zestien te slopen eengezinswoningen en nieuw te bouwen eengezinswoningen en seniorenwoningen in het binnenterrein worden uitgewerkt. Voor dit project is een wijziging van het bestemmingplan noodzakelijk. Voor deze gehele ontwikkeling is er onderzoek naar een ontwikkelend bouwer met conceptwoningen.

##### Johan de Meesterstraat

Het complex Johan de Meesterstraat bestaat uit vijf woningen, welke we gaan verduurzamen en renoveren. De rijwoningen zijn geen gemeentelijk monument, maar hebben wel veel overeenkomsten met de woningen aan de Nicolaas Beetslaan. De uitvoering worden hierom gelijktijdig met de Nicolaas Beetslaan naar verwachting in 2022 uitgevoerd.

##### Steniaweg

Net als in het 2020 heeft Woongood Zeist weer een kantoorgebouw getransformeerd naar woonbestemming. Aan de voorkant van ons eigen kantoorgebouw realiseerden we zes 2-kamer appartementen voor werkende jongvolwassenen. Begin 2022 zijn de woningen opgeleverd aan de nieuwe bewoners.



*Leegstaand kantoordeel Woongood Zeist omgebouwd tot zes appartementen voor werkende jongvolwassenen*

## **Den Dolder en omgeving**

### Pleineslaan

Enige jaren geleden zijn de woningen verduurzaamd en gerenoveerd. In de periode daarna zijn er diverse onvoorziene bouwfouten ontdekt. Woongood Zeist heeft een en ander samen met de aannemer onderzocht en er is een herstelplan gemaakt. In 2021 is besloten om extra maatregelen te nemen om de problemen definitief te gaan verhelpen. Eind 2021 zijn de werkzaamheden in uitvoering gegaan en deze worden begin 2022 opgeleverd.



## Service, dienstverlening en participatie

We investeren niet alleen in onze woningen. Ook onze service en dienstverlening willen we continu blijven verbeteren.

### Benchmark

Net als voorgaande jaren, namen we deel aan de Aedes Benchmark. In deze benchmark worden corporaties vanuit verschillende invalshoeken vergeleken en beoordeeld via letters. De benchmark baseert de cijfers (gedeeltelijk) op het jaar daarvoor en dus niet op het hele kalenderjaar 2021.



### Stappen voorwaarts op duurzaamheid

We willen de energierekening van onze huurders verlagen, de energievraag beperken en zorgen voor comfortabele woningen. Om die reden investeren we in duurzaamheid. Met resultaat! Op het prestatieveld duurzaamheid lopen we onze achterstand in. We scoren hier nu in lijn met het gemiddelde in de sector.

Op de prestatievelden huurdersoordeel en onderhoud & verbetering zien we lagere resultaten dan vorig jaar en lopen we achter ten opzichte van andere corporaties. Op het prestatieveld bedrijfslasten doen we het nu beter dan de sector.





### Service blijft speerpunt

Onze huurders geven gemiddeld een 7,3 voor onze service. Een ruime voldoende. Maar helaas iets lager dan vorig jaar. Het kan en moet beter. Zeker bij reparatieverzoeken. Daar zijn en blijven we alert op.

	2021	2020	2019
Letter huurdersoordeel (algemeen)	C	B	C
Deelletter nieuwe huurders	B	B	C
Deelletter huurders met een reparatieverzoek	C	C	C
Deelletter vertrokken huurders	C	A	B

### **KWH**

Het KWH meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid. Zo ook in 2021. Ten opzichte van 2020 is onze algemene dienstverlening en dienstverlening rondom het opzeggen van de huur en reparaties gestegen. De dienstverlening rondom het zoeken van een woning en onderhoud bleven gelijk.

	2021	2020	2019
Algemeen	7,0	6,7	7,0
Woning zoeken	7,5	7,5	7,5
Huur opzeggen	8,0	7,9	8,0
Nieuwe woning	7,3	7,5	7,7
Reparaties	7,3	7,1	7,2
Onderhoud	7,3	7,3	7,3

### Veel verbeteringen in gang gezet

Klantgerichtheid en klanttevredenheid zijn belangrijke thema's binnen Woongoed Zeist. Ons KCC is anders ingericht én versterkt om vragen van onze huurders via deze eerste lijn te kunnen beantwoorden. Met succes. Op het onderdeel reparaties hebben we mooie stappen gezet: heldere afspraken over doorlooptijden met onze huisaannemers, frequent overleg waardoor er snel geschakeld kan worden, de beslisboom is geoptimaliseerd, etc. We blijven de klantprocessen continu verder optimaliseren waarbij onze huurder steeds centraal staat.

### **Steeds meer digitaal**

De online ontwikkelingen gaan snel. Een goede dienstverlening is belangrijk. Ook online. Dit kan altijd beter en sterker. Eigentijdse dienstverlening betekent dat we steeds minder post versturen en meer digitaal contact hebben met onze huurders. Ook kunnen huurders steeds meer zaken zelf online regelen. De tijd die we hiermee besparen, zetten we graag in voor oprechte aandacht voor onze huurders als de situatie daarom vraagt.

### Voorkeurkanalen van huurders

In 2021 deed het KWH voor ons een onderzoek naar hoe huurders aankijken tegen digitalisering. Onze huurders geven aan over het algemeen het liefst via e-mail contact te hebben. Het voorkeurskanaal van huurders is in zekere mate afhankelijk van de contactredenen. Zo meldt 47% van de huurders hun reparatieverzoeken het liefst via de telefoon.



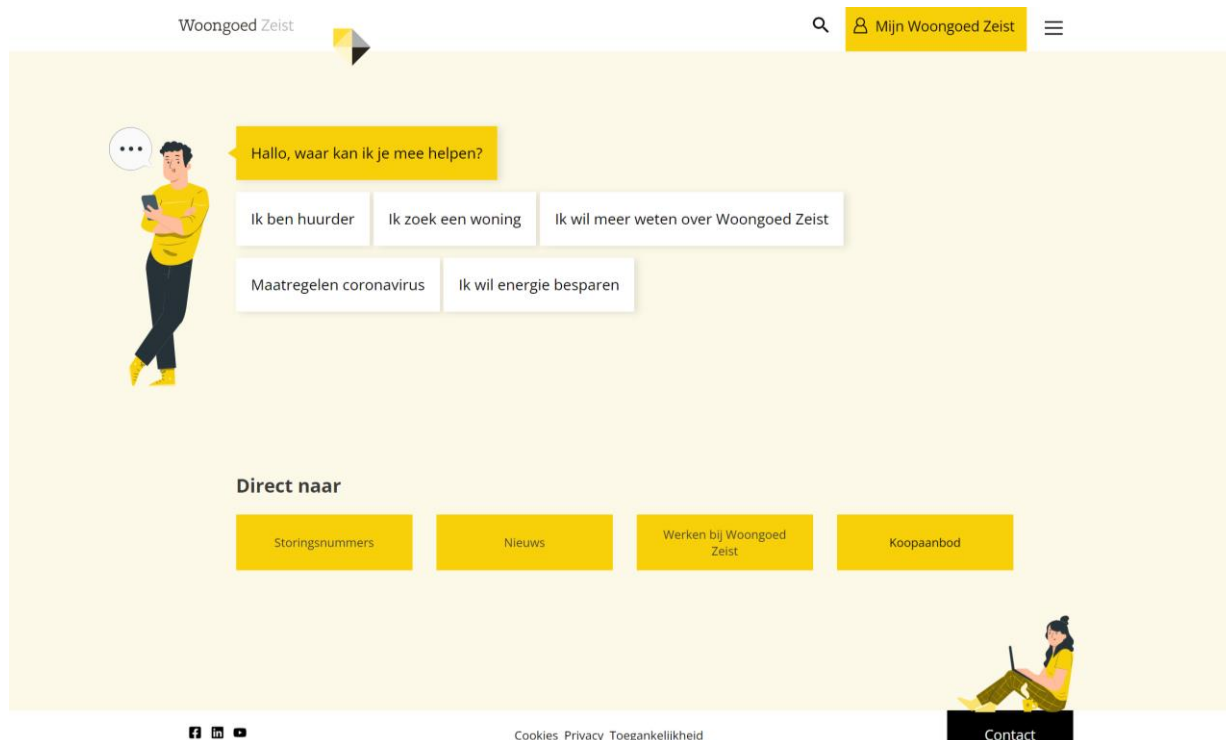
Wanneer het gaat om onderwerpen als het betalen of het opzeggen van de huur, zien we dat een aanzienlijk aandeel huurders liever contact heeft via e-mail. Huurders die telefonisch of persoonlijk contact verkiezen boven andere contactvormen, doen dit met name omdat zij hun vraag makkelijker kunnen uitleggen.

Voor 44% van de huurders geldt dat zij hun zaken graag digitaal regelen. Daarnaast vindt 38% dat je al je zaken bij de corporatie digitaal moet kunnen regelen. Het merendeel van de huurders (73%) heeft genoeg kennis van digitale middelen om digitaal contact op te kunnen nemen met de corporatie.

Wat de communicatie vanuit Woongoed Zeist betreft, ontvangt het merendeel van de huurders (61%) algemene informatie het liefst per email. Nieuwsbrieven ontvangen 65% van de huurders graag digitaal. Onder huurders die dit het liefst digitaal ontvangen, heeft e-mail veruit de voorkeur.

### Website vernieuwd

De online ontwikkelingen gaan snel. In 2021 vernieuwden en optimaliseerden wij onze website [www.woongoedzeist.nl](http://www.woongoedzeist.nl). Zowel de look & feel als de navigatie werden aangepast. Bij de totstandkoming zijn zowel collega's als het HPS betrokken.



Homepage vernieuwde website

### Gebruik huurdersportaal Mijn Woongoed Zeist gestegen

Huurders kunnen 24/7 inloggen op het huurdersportaal Mijn Woongoed Zeist en zelf hun gegevens inzien en veel van hun woonzaken regelen. In 2021 regelden huurders maar liefst 33% meer digitaal dan in 2020. Er werden vooral meer reparatieverzoeken online ingediend.



### Afrekening servicekosten

Dit proces is verder gedigitaliseerd. Afrekeningen en bijlagen worden digitaal verstuurd. Dit versneld en vereenvoudigd dit proces.

### Digitale nieuwsbrieven en projectinformatie

In 2021 stuurden we zes keer een informatieve e-nieuwsbrief aan onze huurders en relaties. En ook in de projecten communiceerden we zo veel als mogelijk digitaal.

### Verrijken vastgoeddata

In 2021 hebben we meer gegevens van ons vastgoed centraal vastgelegd, zoals bijvoorbeeld garanties. Ook is deze informatie nu beschikbaar in de beslisboom voor reparatieverzoeken. Daarnaast is de beslisboom verbeterd in gebruikersvriendelijkheid.

De beslisboom wordt gebruikt voor het melden van een reparatieverzoek. Deze is voor huurders beschikbaar op onze website en via het huurderportaal. En ook het KCC werkt hiermee. Het is nu mogelijk om foto's toe te voegen aan een reparatieverzoek. Zo heeft iedereen in dit proces (ook onze huisaanemers voor dagelijks onderhoud) sneller en beter inzicht, waardoor we huurders beter van dienst kunnen zijn.

### Social media

Aan onze zichtbaarheid op social media werd ook in 2021 extra aandacht besteed. Via Facebook informeerden en inspireerden wij huurders en andere geïnteresseerden. Op YouTube staan diverse klusvideo's. Via LinkedIn hielden we samenwerkingspartners en andere professionals op de hoogte van de ontwikkelingen binnen Woongood Zeist.

### Vloggen

In 2021 introduceerden we een app waarmee in eerste instantie tien medewerkers zelf vlogs kunnen maken. Deze maakten zij voornamelijk vooral voor intern gebruik. De verwachting is dat in 2022 diverse vlogs gedeeld worden met huurders en andere geïnteresseerden. Bijvoorbeeld klusvideo's, instructiefilmpjes en updates van projecten.

### Intern samenwerken in Teams

Naast het online vergaderen zijn we in 2021 meer digitaal gaan samenwerken via Teams. Zo werken we samen aan documenten. Ook gebruiken we de chatfunctie en gebruiken we intern steeds minder e-mail. Communicatie is per proces of project gecentraliseerd. Dit zorgt voor een beter overzicht. En daardoor kunnen we ons werk (nog) beter doen.

### **Incassobeleid**

Woongood Zeist heeft een scherp incassobeleid. We zitten dicht op huurders met betalingsproblemen, schakelen snel met schulddienstverlening en Sociaal Raadslieden en komen snel tot goede betaalafspraken met huurders en instanties.

De huurachterstand bij zittende huurders is in 2021 wederom gedaald. Dat geldt ook voor de achterstand van vertrokken huurders. Het inzetten van Mail to Pay en de inzet van het team incassospecialisten werpt haar vruchten af.



## **Bewonersparticipatie**

De mening en inbreng van bewoners vinden wij belangrijk. Helaas merken we dat het animo om lid te worden van een bewonerscommissie of -vereniging niet heel erg groot is. Daar waar we geen bewonersvertegenwoordiging hebben, worden de bewoners vertegenwoordigd door het HPS.

In 2021 waren er 25 actieve bewonerscommissies, -verenigingen of huurderscontactpersonen actief in de volgende buurten, straten of complexen:

### Zeist-Oost

- Berken- en Dennenveste
- Beverburg
- Hart van ABC (Austerlitz)
- Park Boswijk (Doorn)
- Den Dolder

### Zeist-West

- De Grift
- Eldorado
- Filips van Bourgondiëlaan
- Flats 70/80/90 Nijenheim
- Griffensteijn
- Samen Verder in Vogelwijk

### Zeist-Noord

- Binnenhof
- Geroflat
- Hofwijck
- L-flat
- Montessoriflat
- Thorbeckelaan
- Verzetswijk

### Zeist-Centrum

- Antonlaan 203-299
- Brinkhove
- Gandhilaan
- Zeist Centrum
- Mamejoh
- Maurikstraat
- Mr. de Klerkstraat

Ook hebben we een seniorenadviesgroep die op afroep beschikbaar is.

In onze projecten werken we samen met projectcommissies of klankbordgroepen.



## Ontruimingen

Door een scherp incassobeleid en hulp bij het oplossen van overlast, proberen we ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen. In 2021 waren er zeven ontruimingen:

### Vijf ontruimingen op basis van huurachterstand

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 3 x Noord
- 1 x Centrum
- 1 x Oost

### Twee ontruimingen op basis van overlast of andere (juridische) redenen

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 1 x Oost (Den Dolder)
- 1 x Noord

### **Laatste kansbeleid**

Samen met de gemeente en RK Zeist hanteren we een 'laatste kansbeleid'. Mensen die dreigen uitgezet te worden, kunnen - met behulp van een zorgcontract én met voorwaarden en afspraken over begeleiding - in de woning blijven wonen. Op die manier dragen we bij aan het voorkomen van huisuitzettingen.

### **Buurtbemiddeling**

Al jaren is Buurtbemiddeling succesvol in Zeist. Getrainde vrijwilligers bemiddelen bij burenruzies. Hieronder een overzicht van de aangemelde casussen:

Totaal aantal aangemelde casussen bij Buurtbemiddeling MeanderOmnium	<b>94</b>
Aantal aangemelde casussen door Woongoed Zeist	<b>17</b>
Aantal zelf gemelde casussen door huurders op doorverwijzing van Woongoed Zeist	<b>5</b>
Totaal aantal casussen waar huurders van Woongoed Zeist bij betrokken waren	<b>30</b>



## Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten

Onze bewoners, van jong tot oud, wonen in buurten en wijken. Een prettige buurt en woonomgeving draagt bij aan hun woongenot. De trend van individualisering, vergrijzing en zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, vraagt om toekomstbestendige oplossingen. Woongood Zeist draagt bij aan het beperken van overlast, stimuleert de sociale cohesie en verbetert daarmee de wijk.

Welzijn en zorg behoren niet tot onze kernactiviteiten. Maar we vinden dat onze maatschappelijke verantwoordelijkheid niet ophoudt bij het verhuren en onderhouden van woningen. We stimuleren bewonersinitiatieven en investeren in leefbaarheid. In alle Zeister wijken hebben we woningbezit. Daarom werken onze medewerkers in multidisciplinaire teams die hun wijk goed kennen.

We continueerden onze (personele) inzet aan Wijkgericht Werken in 2021. Onze Wijkconsulenten maken onderdeel uit van de Wijkteams. We leveren hier ook een financiële bijdrage aan.

Daarnaast gaven we Kerk & Samenleving begin 2021 een financiële bijdrage ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de inloophuizen in de L-flat, Kerckebosch en de Verzetswijk.

In onze buurten en wijken worden regelmatig initiatieven ontplooid die de leefbaarheid vergroten, de veiligheid ten goede komen of die overlast voorkomen. Een aantal voorbeelden van activiteiten in 2021 die de leefbaarheid verbeterden:

- We hebben ons camerasysteem dusdanig aangepast en uitgebreid dat toezicht vanuit één plek over meerdere locaties mogelijk is.
- In diverse buurten en complexen is extra tuinonderhoud en zijn extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- In samenwerking met Wijkteam West is het project 'Meer Tuin, Meer Mens' gecontinueerd. Bij een aantal bewoners zijn verwaarloosde tuinen aangepakt, opgeruimd en opnieuw ingericht. Verwaarlozing van een tuin is meestal een gevolg van het onderhoud niet overzien en/of geen prioriteit kunnen geven. Door dit samen met bewoners en diverse ketenpartners aan te pakken, leveren we een bijdrage aan het vergroten van het gevoel van veiligheid en de leefbaarheid in de buurt.
- We stelden een gemeenschappelijke ruimte 'om niet' beschikbaar in seniorencomplex Eldorado. Hier worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.
- In diverse buurten hebben we overlast gevende bomen gesnoeid.
- In Couwenhoven flat 70 heeft Woongood Zeist een ruimte beschikbaar gesteld aan MeanderOmnium. Deze ruimte wordt ingezet om met ketenpartners de samenwerking en ontmoeting in de buurt te stimuleren.
- In Den Dolder heeft het Geheugen van Zeist initiatief genomen om, samen met de bewonerscommissie Den Dolder en Woongood Zeist, gevelkunst aan te brengen op ons wooncomplex de Delta Residence. De afbeelding vertelt het historisch verhaal van Den Dolder. De duif en de zeepbellen verwijst naar zeepfabriek De Duif, die begin 20ste eeuw aan de basis heeft gestaan van de ontwikkeling van het dorp.



### **Leefbaarheidsaanpak L-flat**

In het project L-flat gaan de technische en sociale aanpak hand in hand. We hebben daarbij twee speerpunten:

- Het op basiskwaliteit brengen van de woningen en het gebouw.
- Verbeteren van de leefbaarheid.

Eén van de onderdelen van de leefbaarheidsaanpak van de L-flat is het bezoeken van alle bewoners van de flat. Tijdens de bezoeken wordt gesproken over plezierig wonen in de L-flat, over leefbaarheid, veiligheid, gezondheid, inzet voor de buurt en de renovatie.

In 2021 hebben we huisbezoeken afgelegd in de portieken 3 tot en met 6. Ondanks de beperkingen door corona waar we soms last van hadden, zijn we toch goed op planning gebleven. Twee tot drie maanden vooruitlopend op de start van de renovatie in een woning willen we bewoners bezocht hebben. De bezoeken worden zeer positief ontvangen door onze bewoners. Het levert ons veel informatie op over onder andere hoe bewoners het wonen in de L-flat ervaren, hoe het contact met burens is en of ze hulp of voorzieningen nodig denken te hebben bij de renovatie.

Naast de huisbezoeken wordt in het kader van de leefbaarheidsaanpak aandacht besteed aan zorg en leefbaarheid door intensieve afstemming met onder andere team Voor L-kaar, Sociaal Wijkteam en Centrum Jeugd en Gezin (CJG) over bestaande en nieuwe casussen in de L-flat. Ook is er intensieve samenwerking met het Wijkteam, gemeente en politie. We informeren onze netwerkpartners regelmatig over de voortgang van het project, bijvoorbeeld door nieuwsbrieven en filmpjes.



### Huiskamer 't Laantje

Samen met welzijnsorganisatie MeanderOmnium hebben we begin 2021 aan de Laan van Vollenhove 2193 een prettige plek ingericht voor bewoners van de L-flat: huiskamer 't Laantje. Dit is een ruimte waar bewoners uit de L-flat in alle rust kunnen werken. Naast de werkplekken leent de ruimte zich goed voor ontmoetingen met medebewoners en vrijwilligers. Ook worden er steeds meer activiteiten georganiseerd. Zo is het naaiatelier 'Garen met Klos' gestart. Dit initiatief kwam vanuit het wijkgericht werken. In het naaiatelier worden - met herbruikbaar textiel - gordijnen door en voor bewoners van de L-flat gemaakt. In 2021 zijn reeds 70 woningen van 'nieuwe' gordijnen voorzien.



*Circulaire Textielwerkplaats van Kringloop Zeist in Vollenhove*

### **Vollenhove Vooruit**

Eind 2019 heeft de gemeente Zeist het ambitiesdocument 'Vollenhove Vooruit' vastgesteld. Woongood Zeist deelt de ambities voor Vollenhove. We sluiten waar mogelijk aan bij deze buurtaanpak en zoeken de samenwerking met partijen daar waar nodig.

### Samenwerking met team Voor L-kaar

Eén van de zaken die in 2021 goed vorm heeft gekregen als onderdeel van buurtaanpak Vollenhove Vooruit is het team Voor L-kaar van de gemeente Zeist. Het team is gehuisvest in de L-flat. Ze doen wat nodig is om bewoners in de L-flat te ondersteunen. Van praktische hulp bij kleine problemen tot professionele ondersteuning als de problemen groter zijn. Er is een constructieve samenwerking tussen onze professionals op de L-flat en het team Voor L-kaar.





### Nieuwe bewoners aantrekken

Een andere ambitie die geformuleerd is in de buurtaanpak Vollenhove Vooruit is 'Nieuwe woningen toevoegen en nieuwe bewoners aantrekken' voor Vollenhove. Het doel is door woningdifferentiatie en variatie in woningtoewijzing te zorgen voor een inclusieve buurt, die blijvend leefbaar en gemengd is, waar de sociale cohesie versterkt wordt en er een beter evenwicht is in bewonerssamenstelling.

In 2021 hebben we hier met verschillende acties invulling aan gegeven:

- Door 4-kamerwoningen in de L-flat te transformeren naar 3-kamerwoningen wordt (binnen de regels van de woonruimteverdeling) een andere huishoudsamenstelling bereikt: voor een 3-kamerwoning kan ook een 2-persoons huishouden in aanmerking komen; bij een 4-kamerwoning krijgen huishoudens van drie personen of meer voorrang.
- Er zijn woningen toegewezen aan middeninkomens.
- We zijn eind 2021 gestart met het experiment 'gerichte woningtoewijzing': nieuwe bewoners worden geselecteerd op basis van hun motivatie om iets extra's voor hun burens en de buurt Vollenhove te doen. Er vinden aanbiedingsgesprekken plaats met een selectiecommissie. We voldoen aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen.



## Onze organisatie

2021 werd grotendeels gekenmerkt door hybride werken; een combinatie van thuiswerken en op locatie/op kantoor vanwege de wisselende maatregelen vanuit de overheid.

### Extra aandacht voor verbinding

Om binding met elkaar te blijven houden zijn diverse initiatieven georganiseerd, gekoppeld aan onze kernwaarden Samenwerken, Klantgericht en Verantwoordelijkheid. Een aantal voorbeelden:

- Tijdens een door collega's georganiseerde cross & mix fietstour gingen collega's in kleine groepjes op de fiets langs ons bezit. Aan de hand van een vragenlijst werd hun kennis getoetst.
- We ruimden samen zwerfafval op voorafgaand aan de (na)zomerbarbecue.
- Het najaar namen medewerkers vanaf kantoor of vanuit huis deel aan een drietal ommetjes. De podcasts 'Woongoed Wandelt Vooruit' stonden elk in het teken van één van de kernwaarden. Collega's gingen hier vervolgens met elkaar over in gesprek.

Kortom; zowel leuke als nuttige activiteiten om de binding tussen collega's extra aandacht te geven.



*Impressie cross en mix fietstour*

### Medewerkersonderzoek Great Place to Work

Eind 2021 is het Great Place to Work-onderzoek (GPTW) weer uitgezet. We menen een Great Place to Work te zijn, omdat we voor een groot deel van Zeist voortdurend bezig zijn het leefklimaat te verbeteren en dat op een manier waarbij alle medewerkers hun betrokkenheid en talenten ten volle kunnen inzetten. Bij het onderzoek worden vijf universele waarden gemeten die bepalen in hoeverre mensen het beste uit zichzelf weten te halen. Die waarden zijn: geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en kameraadschap.



Met de feedback vanuit de organisatie van GPTW keken we waar we kunnen groeien en wat we mogen vasthouden als het gaat om het zijn van een Great Place to Work.

Met de resultaten behaalden wij de Great Place to Work certificering. Een mooie prestatie. Daarmee hebben we de mogelijkheid om aan een ieder, en vooral potentiële nieuwe collega's, te laten zien dat we een Great Place to Work zijn. En vooral waarom.



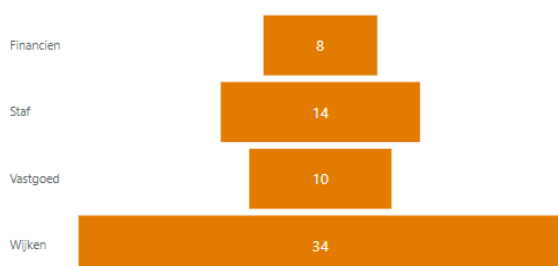
### Personeelsbestand

Binnen Woongoed Zeist is diversiteit belangrijk. Ons huurdersbestand is tenslotte ook heel divers. Daarom werken er collega's met verschillende (culturele) achtergronden, leeftijden, etc. In onze werving en selectie kijken we heel breed en zien we niet alleen wat kandidaten gedaan hebben qua werkzaamheden of waar ze staan in hun carrière. We kijken vooral naar het potentieel.

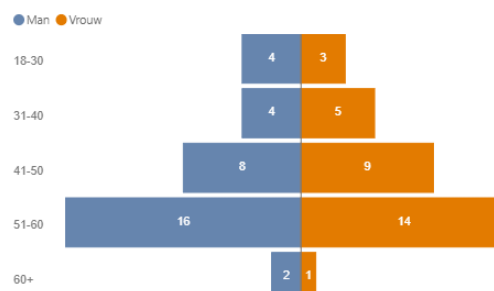
We hebben ook aandacht voor diversiteit, qua leeftijd onder andere, door meer jongeren de mogelijkheid te bieden bij ons aan de slag te gaan. Omdat voornamelijk de leeftijdscategorie < 40 jaar ondervertegenwoordigd is en we meer inzichten van jongeren ook belangrijk vinden. We hebben het afgelopen jaar meerdere collega's in die leeftijdscategorie aan ons personeelsbestand kunnen toevoegen.

Als we kijken naar de verdeling man -vrouw zien we dat binnen de gehele organisatie de verdeling nagenoeg gelijk is (46% vrouw / 54% man).

Aantal werknemers per afdeling



Aantal werknemers per leeftijdscategorie





### In- en uitstroom

Tien medewerkers zijn in 2021 in dienst getreden. Met het aangescherpte inwerkprogramma zorgen we steeds meer voor een 'zachte' landing binnen de organisatie.

Negen medewerkers zijn uit dienst getreden. Een derde daarvan trad uit dienst vanwege het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd.

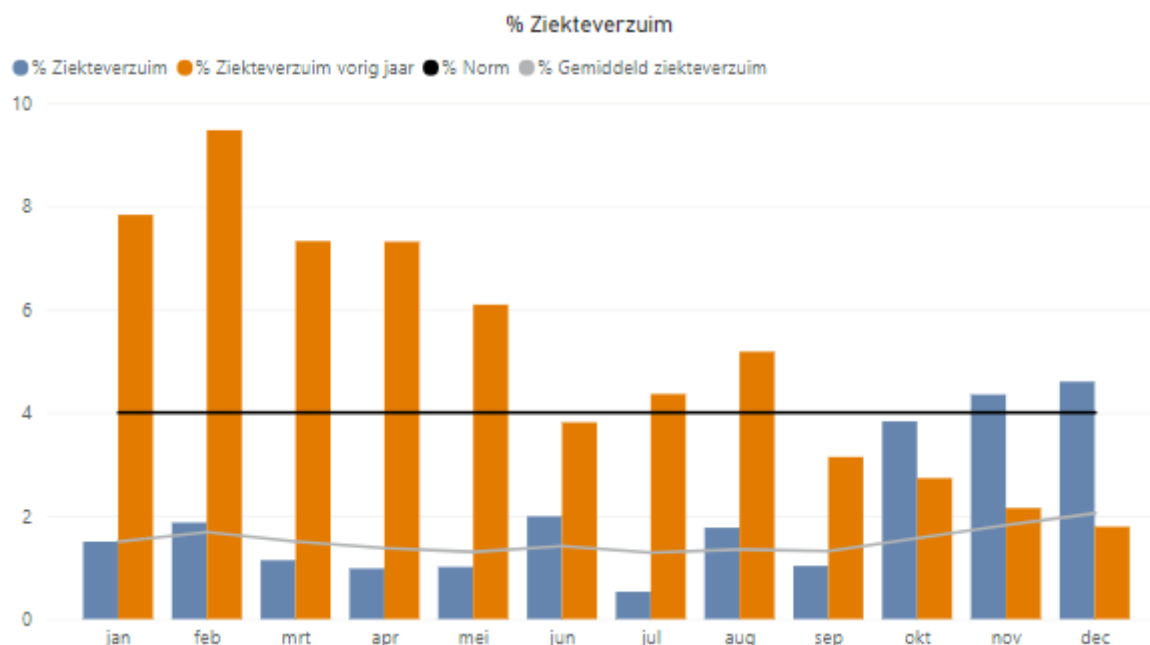
Eind 2021 bedroeg de omvang van de formatie 60,2 FTE.

	Aantal FTE	Aantal personen
Directie / Staf	8,0	9
Wonen	35,9	40
Vastgoedbeheer	9,7	10
Financiën	6,6	7
<b>Totaal</b>	<b>60,2</b>	<b>66</b>

### Vitaliteit/ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was het afgelopen jaar - waarin corona ons wereldwijd in de greep hield - relatief heel laag. Het percentage ziekteverzuim werd het grootste gedeelte van 2021 bepaald door medewerkers met langdurige - niet corona-gerelateerde - arbeidsongeschiktheid (> zes weken).

Het laatste kwartaal heeft corona binnen Woongoed Zeist helaas meer voet aan de grond gekregen. Het kortdurend verzuim is daarmee behoorlijk gestegen ten opzichte van de rest van het jaar.





## Samenwerking en deelnemingen

Ook in 2021 is de lijn van doelmatig werken en het scherper neerzetten van onze taken en verantwoordelijkheden doorgezet. Dit doen wij met andere organisaties in wijken en buurten en met het bestuur van het HPS. Deze contacten zijn constructief en verlopen in goede harmonie, ondanks dat persoonlijk contact door de coronamaatregelen niet altijd mogelijk was.

### Deelnemingen

In het belang van het bereiken van haar doelstellingen neemt Woongoed Zeist deel in een aantal rechtspersonen of samenwerkingsverbanden, die mede door Woongoed Zeist (of één van de rechtsvoorgangers) zijn opgericht. Daarbij maken we onderscheid in:

- Dochtervennootschappen.
- Overige deelnemingen.
- Samenwerkingsverbanden in het kader van projectontwikkeling.
- Samenwerkingsverbanden in het kader van huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Verenigingen van Eigenaren.
- Stichtingen werkzaam op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid.

#### Dochtervennootschappen

Dit betreft de **Woongoed Zeist Holding BV**. De balans en resultatenrekeningen zijn geconsolideerd.

Woongoed Zeist is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Holding BV. Deze BV is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Vastgoed BV. Het resultaat was in 2021 € 12.000 negatief (2020: € 2.000 negatief). Het vermogen bedraagt per balansdatum 2021 € 2.605.000 (2020: € 2.617.000).

#### Overige deelnemingen

Woongoed Zeist is aandeelhouder van **WoningNet NV**. WoningNet NV verzorgt de inschrijving, administratie en andere faciliteiten met betrekking tot de woonruimteverdeling. De 7.720 aandelen zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs a € 11,95 (75% volgestort) voor een totaalbedrag van € 69.000. De deelneming is niet geconsolideerd.

Woongoed Zeist en de gemeente Zeist zijn in 2010 met elkaar een realisatieovereenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch. Voor de grondexploitatie is een **Wijkontwikkelingsmaatschappij BV** (WOM BV) opgericht waarin Woongoed Zeist en de gemeente Zeist elk 50% aandeel hebben. In 2021 is de grondexploitatie geactualiseerd. Woongoed Zeist neemt de opstalexploitatie voor wat betreft de sociale huurwoningen voor haar rekening en risico. De opstalexploitatie van nieuwbouw koopwoningen en dure huurwoningen wordt door de WOM aan commerciële ontwikkelaars uitbesteed.

De periode van herontwikkeling beslaat naar verwachting een periode tot 2023. In de komende periode ontwikkelt Woongoed Zeist nog 27 nieuwbouw huurwoningen.

De WOM BV is in de jaarrekening van Woongoed Zeist gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde per 31 december 2021 € 9.000 geplaatst kapitaal.



Alle uitgaven van de WOM BV zijn toerekenbaar aan de grondexploitatie. Ten tijde van het opmaken van deze jaarstukken was het definitieve exemplaar 2021 van de WOM nog niet ontvangen. De concept jaarstukken laten een vermogen zien van € 143.000, aan onderhanden projecten een bedrag van € 26.528.000, aan vorderingen € 163.000, aan liquide middelen € 2.793.000 en aan lang- en kortlopende schulden € 29.341.000.

Woongoed Zeist heeft eind 2021 geen vordering op de WOM. De risicobeheersing binnen de WOM BV is een aangelegenheid van de directie van de WOM BV. De organisatie wordt geleid door de project- en tevens statutair directeur die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van plannen en besluiten. De deelneming is niet geconsolideerd.

Woongoed Zeist schat het verwachte resultaat op de grondexploitatie naar huidige inzichten op nihil. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien.

#### Samenwerkingsverbanden in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de participaties hiervoor vermeld, heeft Woongoed Zeist aan de **Keistraat** in Utrecht een aantal panden in eigendom. Woongoed Zeist verhuurt deze panden aan Fivoor (voorheen Altrecht), die daarin onderdak biedt aan patiënten die een speciale behandeling nodig hebben vanwege een hoog intensieve zorgbehoefte. Op deze wijze levert Woongoed Zeist een bijdrage aan het huisvesten van deze zorgaanbieder in de regio Utrecht.

Naast deze formele samenwerkingsverbanden werkt Woongoed Zeist in andere projecten nog samen met diverse andere partijen, zoals met zorginstellingen Abrona, Kwintes, Reinaerde, Stichting De Tussenvoorziening en Altrecht in het kader van de huisvesting van cliënten van deze instellingen.

#### **Buitenlandse instellingen**

Woongoed Zeist investeerde geen middelen in 2021 als financiële ondersteuning in buitenlandse instellingen.



## Financiële continuïteit, beleid en beheer

### Visie en beleid

Financiële continuïteit is de meest essentiële randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Voldoen aan de eisen van de Inspectie Leefomgeving en Transport, Autoriteit woningcorporaties (ILT Aw) en de borgbaarheidsverklaring van het WSW is het doel.

Bij de beoordeling van de financiële continuïteit wordt gekeken naar het beheer van de kasstromen om ervoor te zorgen dat er niet meer liquiditeiten worden besteed dan er beschikbaar zijn. Ook wordt gekeken naar de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding dient zodanig te zijn dat Woongood Zeist niet teveel risico loopt en dat de financiële buffer voldoende solide is. Hierbij neemt Woongood Zeist ook de beoordelingen van de Aw en het WSW in acht.

Woongood Zeist wenst onder alle omstandigheden een financieel betrouwbare partner te zijn voor haar bewoners en andere relaties. Ook voor het aantrekken van vreemd vermogen is een solide financiële positie van groot belang. Tijdelijk overtollige middelen van de stichting worden enkel ingezet voor de volkshuisvesting. Vanaf 2016 wordt het vastgoed gewaardeerd op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt de basisversie gehanteerd.

### Resultaat over 2021

Het boekjaar 2021 is afgesloten met een positief resultaat van € 130.067.000. Dit resultaat is bepaald op basis van een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 115,3 miljoen positief vanwege waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

De winst- en Verliesrekening opgesteld volgens het functionele model, waarbij de organisatiekosten (personeelskosten en overige bedrijfslasten) worden toegerekend op basis van de personele inzet op die onderdelen, uitgedrukt in FTE's en waarbij de handleiding toepassen 'functionele indeling winst- en verliesrekening 2021' van SBR Wonen toegepast wordt.

Resultaten per onderdeel ( x € 1.000)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.174	20.086
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	428
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.195	1.634
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.511	94.471
Nettoresultaat overige activiteiten	329	301
Overige organisatiekosten	-5.002	-1.066
Leefbaarheid	-1.043	-791
Saldo financiële baten en lasten	-2.921	-9.252
Resultaat belastingen	5.822	-433
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	<b>130.067</b>	<b>105.378</b>

De belangrijkste onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



### Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2020 € 7.912.000 lager uitgekomen. Per onderdeel:

#### Exploitatie vastgoed ( x € 1.000)

	2021	2020
Huuropbrengst	52.223	52.623
Saldo leveringen en diensten	-37	8
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-1.693	-1.776
- afschrijvingen	-127	-125
- overige organisatiekosten	-1.618	-1.723
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-23.890	-16.137
- personeelskosten	-1.912	-1.855
- afschrijvingen	-143	-130
- overige organisatiekosten	190	-334
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapsbelasting	-2.767	-2.644
- verhuurderheffing	-7.520	-7.368
- Verzekeringen	-301	-234
- Overige directe operationele lasten	-231	-219
<b>Totaal exploitatie vastgoed</b>	<b>12.174</b>	<b>20.086</b>

De grootste afwijkingen 2021 ten opzichte van de exploitatie 2020, betreffen een lagere huuropbrengst van € 400.000 voornamelijk veroorzaakt door de éénmalige huurverlaging en bevestiging van de jaarlijkse huurverhoging voor het reguliere woningbezit. Daarnaast zijn de onderhoudskosten in 2021 € 7.299.000 hoger mede als gevolg van de het projectmatig-onderhoud uitgevoerd in o.a. de L-flat met de toepassing van de definitie 'Onderhoud versus Verbetering' welke van toepassing is. De stijging van de overige directe operationele lasten wordt verklaard door stijgende zakelijke lasten van OZB, riool- en waterschapsbelasting met € 123.000, hogere verzekeringslasten van € 67.000 en de hogere verhuurderheffing van € 152.000 ten opzichte van 2020.

### Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2020 betrof dit de financiële afwikkeling van een verkochte grondpositie. In 2021 zijn er geen transacties geweest.

### Resultaat verkoop bestaand bezit

Verkopen bestaande bouw: in 2021 zijn twintig voormalige huurwoningen (waarvan tien uit de verkoopvoorraad per 31 december 2020) verkocht. Daarnaast is er één beëindiging geweest van een Slimmer Kopen contract en is er één afkoop geweest van een erfpachtcontract.





### Verkoop vastgoed ( x € 1.000)

	2021	2020
Verkoopopbrengst verkopen	7.885	10.103
af: verkoopkosten	-195	-201
Netto opbrengst	7.690	9.902
af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-5.347	-8.110
- toegerekende organisatiekosten	-30	-36
- personeelskosten	-110	-114
- afschrijvingen	-8	-8
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>2.195</b>	<b>1.634</b>

### Waardeverandering vastgoedportefeuille:

#### Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen van het vastgoed worden met name veroorzaakt door marktontwikkelingen. Deze zijn in de jaarrekening verder toegelicht. Woongood Zeist berekent de marktwaarde met behulp van het Handboek modelmatig waarderen en past daaruit de basisversie toe. Verandering van marktwaarde wordt met name veroorzaakt door een gewijzigde WOZ-waarde en wijzigingen in het niveau van (op basis van het Handboek) berekende markthuren.

#### Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (waardeverandering nieuwbouw/renovatie)

Woongood Zeist investeert in nieuwbouw van huurwoningen, waarbij een huurprijs wordt gehanteerd onder het marktniveau. Mede hierdoor en omdat de woningen gewaardeerd worden in verhuurde staat, is de investering veelal hoger dan de marktwaarde waartegen de woningen geactiveerd worden. Het gedeelte van de investering boven de marktwaarde wordt als verlies (onrendabele top) afgeboekt. Bij renovatie investeringen is in nagenoeg alle gevallen sprake van een onrendabele investering. Is er sprake van verlies dan wordt - zodra de investering onomkeerbaar is - een voorziening getroffen.

#### Niet gerealiseerde waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden

Woongood Zeist heeft per eind 2021 in totaal 133 (2020: 143) woningen verkocht onder de regelingen Koopgarant en Slimmer Kopen. Deze woningen worden teruggekocht van de eigenaar zodra deze de woning wil verkopen. De woningen blijven daarom op de balans van Woongood Zeist staan. De waarde van deze woningen is onderhevig aan marktontwikkelingen.

Tegenover de waarde van de woningen staat een terugkoopverplichting. Wijziging van de marktwaarde van de woningen heeft ook een wijziging van de terugkoopverplichting tot gevolg.



### Overige waardeveranderingen (x € 1.000)

	2021	2020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.793	-5.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	114.728	98.251
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.390	1.151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	600	651
<b>Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>118.511</b>	<b>94.471</b>

### Leefbaarheid

De kosten van leefbaarheid bestaan uit directe leefbaarheidsinvesteringen/-kosten en toegerekende kosten van de organisatie.

### Leefbaarheid (x € 1.000)

	2021	2020
Directe uitgaven leefbaarheid	- 346	- 368
Toegerekende organisatiekosten:		
- overige organisatiekosten	-369	-122
- personeelskosten	- 306	- 281
- afschrijvingen	<u>- 23</u>	<u>- 20</u>
	<b>- 1.044</b>	<b>- 791</b>
DAEB-eenheden (aantal)	7.011	7.269

De gemiddelde directe leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2021 € 149 (2020: € 109) per DAEB-eenheid. Met de gemeente Zeist zijn prestatieafspraken gemaakt over de bijdrage aan leefbaarheid.

### Financiële baten en lasten

Voor de financiering van het bezit en van de activiteiten heeft Woongoed Zeist vreemd vermogen aangetrokken op de kapitaalmarkt. De gehele leningenportefeuille valt onder de borging van het WSW.

### Financiering ( x € 1.000)

	2021	2020
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	225.176	203.164
Rentelasten leningen en overige rentelasten	-5.213	-5.389
Resultaat derivaten	<u>2.208</u>	<u>-4.066</u>
TOTAAL rentelasten en soortgelijke kosten	<b>-3.005</b>	<b>-9.455</b>
Gemiddelde vaste rente	2,97%	2,91%



In 2021 is de leningenportefeuille gestegen met € 22.012.000 als gevolg van (contractuele) aflossingen van € 18.2777.000, mutatie van geamortiseerde rente (€ 8.219.000 negatief) en opname van leningen van € 32.570.000.

### Vennootschapsbelasting

Woongoed Zeist heeft geen acute vennootschapsbelasting plicht als gevolg van verrekenbare verliezen. In de jaarrekening 2021 is de vennootschapsbelastingopbrengst € 5.822.000 opgenomen. Dit betreffen mutaties op de volgende latenties:

### Belasting latenties (x € 1.000)

	2021	2020
Latente vennootschapsbelasting Leningen	10	81
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	3.488	1.237
Latente vennootschapsbelasting verkopen	1.138	-1.751
Latente vennootschapsbelasting Leningruil Vestia	481	0
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	<u>705</u>	<u>0</u>
Totaal latenties	5.822	-433

### Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen in de jaarrekening 2021 is € 12.000 negatief.

### Financiële positie

De financiële positie van Woongoed Zeist kan worden beoordeeld aan de hand van een aantal financiële ratio's. Het Aw/WSW heeft voor deze ratio's normen opgesteld. Het uitgangspunt van Woongoed Zeist is dat aan deze ratio's moet worden voldaan. In 2021 hanteert het Aw/WSW de volgende toetsingsnormen:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	85%	75%	85%
Solvabiliteit	15%	40%	15%
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)			70%

### Interest dekkingsratio

De interest dekkingsratio geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de rente uitgaven betaald kunnen worden.

### Interest dekkingsratio

	2021	2020
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	8.713	18.935
rente uitgaven	5.741	6.149
interest dekkingsratio	1,52	3,08



De Interest dekkingsratio ligt zowel in 2020 als in 2021 boven de gestelde ondergrens van 1,4.

### **Loan to value**

Loan to value geeft de hoeveelheid vreemd vermogen ten opzichte van de waarde van de onroerend goed portefeuille weer. De onroerend goed portefeuille wordt hierbij gewaardeerd op basis van de beleidswaarde.

### **Loan to value**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Schuldrestant leningportefeuille (loan)	221.705	203.570
Actuele waarde portefeuille (value)	527.467	635.956
Loan to value	42,0%	32,0%

De ratio Loan to value voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 85%.

### **Solvabiliteit**

De solvabiliteit is gedefinieerd als eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal zijn gebaseerd op basis van de beleidswaarde.

### **Solvabiliteit**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
eigen vermogen	318.968	430.812
balanstotaal	587.806	688.465
solvabiliteit	54,3%	62,6%

De ratio solvabiliteit voldoet aan de Aw/WSW norm van minimaal 15%.

### **Dekkingsratio**

Dekkingsratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat.

### **Dekkingsratio**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Marktwaarde leningen en swaps	287.502	293.102
Marktwaarde vastgoed in verhuurde staat	1.388.544	1.255.122
Dekkingsratio	20,7%	23,4%

De dekkingsratio voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

### **Onderpandratio**

Onderpandratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van het marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat.



## Onderpandratio

	2021	2020
Marktwaaarde geborgd schuldrestant bij WSW	286.434	293.336
Marktwaaarde vastgoed in onderpand bij WSW	1.388.544	1.255.122
Dekkingsratio	20,6%	23,2%

De onderpandratio voldoet aan de Aw/WSW norm van maximaal 70%.

	2021	2020
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	13,2	13,4

## Impact coronacrisis op financiële continuïteit

Vanaf voorjaar 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Dit heeft ook impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben enkele bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door de Rijksoverheid en het RIVM afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Regelmatig wordt binnen het MT de risico's besproken en de daarbij behorende beheersmaatregelen ingevoerd om deze risico's te mitigeren.

Ten behoeve van de financiële continuïteit zijn de volgende vijf risico's benoemd:

- De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
- De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een economische recessie. Gevolg kan een eventuele waardedaling zijn.
- Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht, waardoor er minder huurinkomsten binnenkomen.
- Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de bedrijfsvoering in gevaar komt.
- Uitstel / vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Wij zijn met onze aannemers in gesprek over de voortgang van onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Indien de financiële positie in gevaar komt, heeft Woongoed Zeist alle ruimte om projecten anders in te plannen.

Concretiseren bovengenoemde risico's in relatie tot financiële continuïteit verslagjaar 2021:

- Het risico van rentestijging is standaard een scenario in onze MJB en vastgesteld is dat dit risico de financiële continuïteit niet in gevaar brengt. Ook is prijs en beschikbaarheid van financiering in 2021 geen issue geweest.
- Een eventuele waardedaling van het vastgoed was voor 2021 ook niet aan de orde. Prijzen van woningen zijn nog steeds stijgende en ook de marktwaaarde en beleidswaarde van ons bezit is in 2021 gestegen. Van de geplande 25 woningen zijn er 20 verkocht gemiddeld ruim boven de verwachte verkoopprijzen.



- De huurinkomsten stonden in 2021 niet onder druk. De huurachterstanden zijn juist gedaald. Voor huurders die in betalingsproblemen zijn gekomen door corona zijn maatwerkoplossingen gezocht. De inkomsten waren ruim € 400.000 lager dan in 2020 met name veroorzaakt door de éénmalige huurverlaging.
- Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de bedrijfsvoering in gevaar komt was niet aan de orde. Het ziekteverzuim over 2021 was lager dan de jaren ervoor.
- Grote vertraging van geplande projectmatige bouw heeft niet plaatsgevonden. De geplande oplevering van nieuwbouw in 2021 is gelukt. Ondanks de coronamaatregelen lopen de renovatie- (waaronder de L-Flat) en/of onderhoudsprojecten volgens planning.

### Treasury

Het fundament van treasury is het treasurystatuut dat plaats, inrichting, doelstellingen, taken en verantwoordelijkheden van de treasuryfunctie beschrijft. Daarnaast is er het treasuryjaarplan dat de treasury doelstellingen voor de tijdsduur van een begrotingsjaar beschrijft en elk jaar opnieuw wordt opgesteld. Woongood Zeist heeft een treasurycommissie ingesteld die adviseert over het te volgen treasurybeleid en marktomstandigheden volgt. Een alert financieringsbeleid dat bewust inspeelt op renteveranderingen en -verwachting kan een goede bijdrage leveren aan het rendement. De treasurycommissie bestaat uit functionarissen van Woongood Zeist en een extern adviseur en komt minimaal drie keer per jaar bijeen. Het treasurybeleid van Woongood Zeist is terughoudend in het inzetten van rente-instrumenten en sluit speculatierisico's uit. Het beleid is met name gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.

Om het renterisico van toekomstige financieringsbehoefte ten gevolge van investeringsplannen deels te beperken, heeft Woongood Zeist bij de ABN AMRO een tweetal rentederivaten voor een totaal bedrag van € 10 miljoen.

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde 2021	Marktwaarde 2020
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 277.069	-€ 555.240
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 791.623	-€ 1.094.254
Totaal				-€ 1.068.692	-€ 1.649.494

Contractueel heeft Woongood Zeist geen verplichting gedurende de looptijd om van de derivaten negatieve marktwaarden met de bank te verrekenen. Gelet op de bepalingen in de overeenkomsten is Woongood Zeist niet verplicht een liquiditeitsbuffer aan te houden.

### Collar

De collar is een combinatie van een gekochte optie die bescherming biedt tegen rentestijging (caps) en een geschreven optie ter financiering van de kosten daarvan, waardoor het voordeel van rentedaling wordt weggegeven (floor). Omdat geen sprake is van een per saldo geschreven optie is het gecombineerde instrument in een hedgerelatie opgenomen. Met de cap beschermt Woongood Zeist zich tegen stijgende rente boven de strikerente.



Per 1 oktober 2021 is de enige Collar die Woongoed Zeist had uitstaan geëindigd:

Hoofdsom	Rente	Einddatum	Afgeschermd	Max. rente	Min. rente	Marktwaarde 2021	Marktwaarde 2020
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	€ 0	-€ 115.764

### Embedded derivaten

Woongoed Zeist heeft in haar leningenportefeuille twee zogenaamde extended leningen. Binnen de contracten van de leningen is sprake van zogenaamde embedded derivaten. In 2021 is één extended lening op het herzieningsmoment omgezet naar een basisrentelening.

Het betreft de leningen:

Geldgever	Hoofdsom	Afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2021	Waarde derivaat 31-12-2020
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 3.382.365	-€ 4.062.049
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	3-05-2021	€ 0	-€ 10.316.649
Totaal					-€ 3.382.365	-€ 14.378.698

Woongoed Zeist heeft geen beleggingen in de vorm van aandelen of obligaties. De liquiditeitspositie wordt actief gemanaged. Met de huisbankier zijn afspraken gemaakt over de rentevergoeding van in de rekening-courant tijdelijk overtollige liquide middelen en de renteniveaus op spaarrekeningen waarop tijdelijk overtollige middelen worden geparkeerd. Woongoed Zeist houdt uitsluitend tegoeden aan bij grote Nederlandse bankinstellingen die als 'veilig' beschouwd mogen worden. Woongoed Zeist beschikt over een kredietfaciliteit bij de huisbankier van € 1 miljoen. Per 20 januari 2022 is deze faciliteit beëindigd.

### Fiscale positie

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

Voor 2021 bedraagt het geschatte fiscaal resultaat € 1,0 miljoen positief. Deze fiscale winst wordt verrekend met verliezen uit voorgaande jaren, waardoor er over 2021 geen sprake is van te betalen vennootschapsbelasting. Na deze verliesverrekening blijft er voor verrekening van toekomstige fiscale resultaten nog een bedrag over van € 43,0 miljoen.

Omdat naar huidige inzichten dit compensabel verlies ook daadwerkelijke kan worden gecompenseerd vanwege nieuwe wetgeving vanaf 1-1-2022 waardoor fiscale verliezen niet meer verdampen dient een latentie te worden gevormd. Deze latentie geeft feitelijk de waarde aan van de vennootschapsbelasting, die bespaard wordt doordat verliezen uit het verleden kunnen worden gecompenseerd. De latentie heeft voor een deel ook betrekking op het verschil in waardering van voor verkoop aangewezen woningen en een aantal leningen.



Het toegepaste belastingtarief voor vennootschapsbelasting 2021 is 25%. De contante waarde wordt berekend volgens de gemiddelde kostenvoet van de leningenportefeuille van 2,971%.

De toegepaste tarieven zijn:

- 2021: 25%
- Vanaf 2021: 25,8%

### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het WSW heeft in 2021 de kredietwaardigheid van Woongoed Zeist positief beoordeeld. Het WSW heeft geconcludeerd dat Woongoed Zeist voldoet aan de voorwaarden van WSW deelnemer voor het aantrekken van leningen met WSW-borging. Ook is het zogenaamde borgingsplafond bepaald. Vanwege de deelname aan de leningruil met Vestia is het borgingsplafond in november 2021 herzien met het bedrag van de nominale waarde van de ruil lening.

Tegenover het schuldrestant van € 205.252.000 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

- 2021 € 215.282.000
- 2022 € 200.062.000
- 2023 € 200.062.000

### **Autoriteit woningcorporaties**

Sinds 1 juli 2015 valt het financieel toezicht en het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Aw.

Op 8 september 2021 is de toezichtbrief van 2021 ontvangen. Hierin is geconcludeerd dat de Aw geen aanleiding heeft om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting bij onze corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat geen interventies worden opgelegd en geen toezichtafspraken met ons worden gemaakt.

Op 30 november 2021 hebben wij het 'oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2020' ontvangen. In het oordeelsbrief is bericht dat Woongoed Zeist voldoet aan de:

- Criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- Wet Normering Topinkomens.
- Criteria van geen overcompensatie.
- Aflossing interne (start) lening DAEB/niet-DAEB.

Daarnaast is bericht dat er geen onrechtmatigheden geconstateerd zijn voor de onderdelen:

- Passend toewijzen.
- Naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Voor het onderdeel 'Huursom' is een herziene correcte aanlevering ingediend na constatering door Aw van een abusievelijke onjuistheid in de eerste aanlevering in de Verantwoordingsinformatie (dVi). Interne beheersmaatregelen worden getroffen ter voorkoming van herhaling van deze fout.





## Risicomanagement

### Oorlog Oekraïne

De gevolgen van de oorlog in Oekraïne en de sanctiewetgeving voor deze organisaties betreffen gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie verschaffen over de feitelijke situatie per balansdatum, maar over de omstandigheden die ontstaan zijn na de datum van de jaarrekening. Voor specifieke gevallen kunnen getroffen organisaties in de verwachtingen worden beïnvloed. Woongood Zeist zal niet direct getroffen worden. Wel zal een rol verwacht worden voor het huisvesten van vluchtelingen en wordt een stijgende inflatie verwacht evenals stijgende prijzen van grondstoffen en materialen voor onderhoud- en verbeterprojecten.

### Strategische risico's

Woongood Zeist heeft onder meer tot doelstelling te voldoen aan de eisen van het Aw en het WSW. Politieke besluitvorming, veranderingen in wet- en regelgeving, de ontwikkeling van de economie (inflatie en rente), demografische ontwikkelingen en veranderende wensen van klanten zijn externe factoren die het werkgebied en de financiële ontwikkeling van corporaties beïnvloeden.

Strategische keuzes om die invloed desgewenst te beperken, brengen de nodige risico's met zich mee. Dat geldt vooral voor keuzes in het voorraadbeleid en het financiële beleid. Het herijken van het voorraadbeleid gebeurt periodiek met als doel dat de woningvoorraad blijft aansluiten bij de wensen van (potentiële) klanten. Aspecten van het voorraadbeleid zijn aankoop en nieuwbouw, kwaliteit van het vastgoed, prijs-/huurbeleid en verkoopbeleid. Ook demografische ontwikkelingen spelen een rol. In verband daarmee zijn alle sterke en zwakke aspecten van de bestaande woningvoorraad en alle kansen en bedreigingen in de werkomgeving van Woongood Zeist geïnventariseerd.

Woongood Zeist heeft de effecten van de hierboven genoemde externe factoren verwerkt in de meerjarenbegroting. Door te werken met meerdere scenario's, het adequaat volgen van de relevante ontwikkelingen en deze tijdig door te vertalen in (aanvullende) beleidsmaatregelen, wil Woongood Zeist strategische risico's zoveel mogelijk beperken.

In 2021 is het proces risicomanagement vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat de risico top 10 jaarlijks wordt geüpdatet. Voor 2021 is onderstaande top 10 van risico's opgesteld.

- **Risico dat aandeel kwetsbare huurders in de wijken toeneemt.**

*Impact:* hoog.

*Toelichting:* toename kwetsbare huurders (en daardoor druk op leefbaarheid in de wijk en toename werkbelasting van medewerkers Woongood Zeist) veroorzaakt een onveilig gevoel in de wijken, bij bewoners en onder medewerkers. Extra personeel is nodig om toenemend aantal overlastmeldingen op te lossen, extra investeringen in bezit en woonomgeving zijn noodzakelijk. Langere leegstand, omdat huurders woning weigeren vanwege de buurt. Mogelijke waardedaling van het bezit.

*Beheersmaatregel:* werkgroep klantbegrip implementeren; onderzoek opgave leefbaarheid en gebruik data gemeente; nadere afstemming met maatschappelijke partners in de wijk



- **Risico dat investeringsopgave (organisatorisch) niet gerealiseerd kan worden.**

*Impact:* hoog.

*Toelichting:* risico is dat Woongoed Zeist haar afspraken niet waarmaakt en maatschappelijk draagvlak verliest, waardoor minder snel kansen voor bouwopgaven zullen worden gegund. We ervaren technische uitdagingen in complexen en eisen van gemeente voor woningen met een monumentenstatus. Daarnaast is de beschikbare interne capaciteit een risico.

*Beheersmaatregel:* onderzoek naar innovatieve bouwconcepten, verbeteren planning projecten voor betere afstemming benodigde capaciteit

- **Risico dat de ontwikkelingen op ICT-gebied zo snel gaan dat we als organisatie achterlopen.**

*Impact:* hoog.

*Toelichting:* verouderde versies primaire systeem maakt Woongoed Zeist mogelijk kwetsbaarder voor hacking, cybercriminaliteit en inefficiënties. Personeel moet kennis bijspijkeren en onderhouden van nieuwe ICT applicaties.

*Beheersmaatregel:* 'awareness en digitaal-fit' trainingen volgen, maatregelen opvolgen uitkomsten informatiebeveiliging toets en voorbereiden op nieuwe versies primaire systemen.

- **Risico dat maatschappij verder verhardt en de burger mondiger wordt.**

*Impact:* hoog.

*Toelichting:* medewerkers lopen meer kans op agressie van de zijde van de huurders als zij hun zin niet krijgen. Daarnaast zijn we meer tijd kwijt aan uitleg geven van voorheen eenvoudige situaties. Samenwerking verloopt minder makkelijk. Kennis delen ontbreekt. Signaleringen van omwonenden worden niet gedeeld. Meer overlastmeldingen, omdat bewoners niet eerst met elkaar in gesprek gaan om het op te lossen. Dit kan leiden tot hoger ziekteverzuim of zelfs vertrek van medewerkers naar 'leuker' werk.

*Beheersmaatregel:* volgen agressietrainingen en herziening agressieprotocol, snelle vervolgacties bij agressief gedrag van huurders.

- **Risico dat de kwaliteit van dienstverlening niet voldoet aan de klantverwachtingen.**

*Impact:* gemiddeld.

*Toelichting:* verlies aan maatschappelijk draagvlak voor Woongoed Zeist.

*Beheersmaatregel:* verbeteren samenwerking met ketenpartners, primaire verhuur- en onderhoudsprocessen nalopen op verbeterpunten.

- **Risico dat politiek te weinig kennis van functioneren corporatiesector heeft.**

*Impact:* gemiddeld.

*Toelichting:* zowel landelijk politieke afwegingen als lokaal kunnen er besluiten worden genomen zonder goed te overzien wat dit betekent voor een woningcorporatie als Woongoed Zeist op gebied van investeringsopgave, leefbaarheid, efficiency behalen door samenwerken. Lokaal het gesprek over verduurzamen en aanpak monumenten. Landelijk speelt de verkoopplicht, de jaarlijkse huurverhoging (vaak de beperking daarvan).

*Beheersmaatregel:* dialoog aangaan met lokale politiek, periodiek ambtelijk overleg handhaven en prestaties delen.



- **Risico dat de organisatie kwetsbaar is door ontbreken van back-up voor sleutelposities.**

*Impact:* gemiddeld.

*Toelichting:* continuïteit van werkzaamheden kunnen in gevaar komen als medewerkers met een sleutelposities wegvallen. Dit betreft mogelijk onderdelen/kennisgebieden waar kennis ontbreekt of onvoldoende is en/of dat we ons wel bewust zijn dat er kennis ontbreekt.

*Beheersmaatregel:* back-up-plan voor sleutelposities opstellen; activiteiten gericht op samenwerking opstarten.

- **Risico dat tussen gewenst en bestaand personeelsbestand discrepantie is.**

*Impact:* laag.

*Toelichting:* onvoldoende of juist teveel beschikbare capaciteit op specifieke kennisgebieden zoals verhuur, onderhoud of financiën.

*Beheersmaatregel:* aanwezige en gewenste kennis inventariseren en specifiek werven op gewenste competenties.

- **Risico dat beheersing processen onvoldoende is.**

*Impact:* gemiddeld.

*Toelichting:* onvoldoende naleving van procesbeschrijvingen, je bewust zijn van risico's en waarom controles moeten worden uitgevoerd, hogere accountantskosten bij interim/jaarrekeningcontrole met in uiterste geval géén goedkeurende verklaring bij de jaarrekening en/of de Verantwoording informatie (dVi) wat ten koste gaat van het maatschappelijk draagvlak en tot zwaarder toezicht kan leiden.

*Beheersmaatregel:* verder door-ontwikkelen van dag- en weekstarts. Primaire processen periodiek toetsen.

- **Risico dat datakwaliteit onvoldoende is.**

*Impact:* gemiddeld.

*Toelichting:* onvoldoende datakwaliteit zorgt ervoor dat de organisatie niet over de juiste informatie beschikt om de juiste beslissingen te kunnen nemen. Maar ook om de juiste waarde te bepalen waar investeringsruimte aan kan worden gekoppeld indien data rond het vastgoed niet goed/betrouwbaar is vastgelegd. Speelt ook een rol naar externe toezichthouders.

*Beheersmaatregel:* data-eigenaren benoemen die verantwoordelijk zijn voor tijdige en juiste beschikbare informatiebronnen. Periodiek de kwaliteit monitoren en waar nodig verbetervoorstellen uitwerken.

Diverse beheersmaatregelen zijn benoemd om de risico's te mitigeren.

Bij geen van de onderkende risico's is sprake van een bedreigend (hoog) risiconiveau. De financiële positie van Woongoed Zeist is zodanig dat de continuïteit van de organisatie niet bedreigd wordt en ook op langere termijn niet in gevaar lijkt te komen.



## **Operationele- en frauderisico's**

### **Algemeen**

Operationele risico's betreffen risico's uit de dagelijkse transacties en gebeurtenissen. Te denken valt aan het verhuurrisico, debiteurenrisico, ongunstige ontwikkeling van kosten, juridische en fiscale risico's, calamiteitenrisico's, het risico van storingen in de automatiseringsorganisatie en risico's bij investeringen.

### **Verhuurrisico**

De vraag naar betaalbare huurwoningen is in dit werkgebied zo groot dat op korte termijn nauwelijks verhuurrisico van enige omvang bestaat. Omdat in één specifiek complex wel substantiële leegstand heerst, zoekt Woongoed Zeist samen met partners naar maatregelen om de verhuurbaarheid op korte termijn te verbeteren en verkent zij de mogelijkheden voor de lange termijn. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is voor alle andere complexen van belang. Dit beleid is in 2021 weer geactualiseerd en geïmplementeerd.

### **Debiteurenrisico**

De beheersing van het debiteurenrisico past binnen de bredere doelstelling van Woongoed Zeist. Doel van het debiteuren-/invorderingsbeleid is om het ontstaan van huurachterstanden, mede in het belang van de huurders, zo veel mogelijk te voorkomen. Duidelijke administratief organisatorische maatregelen signaleren tijdig wanneer huurachterstanden ontstaan, waarna adequate invorderingsmaatregelen plaatsvinden. Desondanks is niet uit te sluiten dat de corporatie enig verlies op de debiteurenvordering moet nemen. Over huurachterstanden wordt maandelijks gerapporteerd.

### **Ongunstige ontwikkeling van kosten**

Woongoed Zeist hanteert diverse organisatorische maatregelen om de kosten te beheersen. Ieder jaar worden bij het vaststellen van de begroting investerings- en exploitatiebudgetten (in termen van te leveren prestaties en te besteden middelen) vastgesteld, waarbinnen het management mag handelen.

In aanvulling daarop bestaan nog afzonderlijke goedkeuringsprocedures voor bestedingen boven een bepaald bedrag. Minstens zo belangrijk is het bestaan van een bedrijfscultuur die aandacht heeft voor efficiënt en effectief werken en kostenbeheersing.

### **Juridische en fiscale risico's**

Beheersing van de risico's is mogelijk door interne toetsing op de naleving van wet- en regelgeving en door het inwinnen van extern advies bij complexe vraagstukken.

### **Calamiteitenrisico's**

Woongoed Zeist heeft haar woningbezit verzekerd tegen herbouwwaarde voor brand-, vliegtuig- en stormschade. De verzekeraars hebben een garantie afgegeven tegen onderverzekering. Ook is een aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

### **Risico's automatiseringsorganisatie**

Deze risico's betreffen het waarborgen van de continue beschikbaarheid en de beveiliging van de informatiesystemen. Continue beschikbaarheid is gewaarborgd, omdat Woongoed Zeist haar totale automatiseringsomgeving in een extern datacenter heeft ondergebracht.



Het technisch beheer is uitbesteed aan een gespecialiseerde dienstverlener. Voorts maakt zij gebruik van adviezen en ondersteuning van externe deskundigen.

### **Frauderisico**

Binnen het geheel van risicobeheer is frauderisico een belangrijk punt van aandacht. Beheersing ervan geschiedt door adequate procedures, waarbij functiescheiding zoveel mogelijk wordt toegepast. We verstrekken opdrachten voor uitvoering van werken volgens een procuratieschema. Woongood Zeist heeft een Integriteitprotocol vastgesteld, gepubliceerd en ingevoerd. Transparant, eerlijk en open handelen is een rode draad in ons protocol.

Ook is het Reglement werkwijze RvC vastgesteld. Dit reglement, inclusief de klokkenluiderregeling en het bestuursreglement staat op onze website [www.woongoodzeist.nl](http://www.woongoodzeist.nl).

Naar aanleiding van interne audits op procedures zijn op onderdelen procedures aangepast. De risico's worden met medewerkers gedeeld en besproken tijdens werkoverleg. Frauderisico is ook periodiek onderwerp van bespreking tijdens MT-vergaderingen. Daarnaast is in 2021 een frauderisicoanalyse uitgevoerd waar geen bevindingen uit zijn gekomen.

### **Investeringsrisico's**

Woongood Zeist heeft verschillende risico beperkende maatregelen in de projectenportefeuille opgenomen. Woongood Zeist hanteert een gefaseerd besluitvormingsproces op basis van goed onderbouwde investeringsvoorstellen per fase. De financiële functie rondom projectontwikkeling, met betrekking tot planning (voorcalculatie), registratie en control is ingericht.

### **Planning en control cyclus**

Jaarlijks stelt Woongood Zeist een begroting en een financiële meerjarenraming op. Als basis hiervoor dienen onder andere de meest recente beleidsvoornemens aangaande de exploitatie van het bestaande bezit, projectontwikkeling en herstructurering. In deze meerjarenraming benoemen we risico's en bepalen we de effecten indien een risico manifest zou worden. Deze risico's betreffen de macro-economische risico's, als renteontwikkeling en inflatie maar ook risico's op het gebied van stagnerende koop- en/of huurmarkten. De risico's zijn uitgewerkt in scenario's binnen de financiële meerjarenraming (meerjarenbegroting).

Vanuit deze risicoverkenning benoemen en volgen we kritische risicoaspecten. Hiervoor wordt onder andere gebruik gemaakt van een systeem van maandrapportage (intern) en een viermaandsrapportage aan het bestuur en management en aan de RvC. De inrichting van deze rapportages is intern vastgesteld en wordt periodiek geëvalueerd. Indien noodzakelijk geacht, wordt de inrichting aangepast.

### **Financiële risico's**

De financiële risico's zijn te onderscheiden in het financieringsrisico, het renterisico en het liquiditeitsrisico.

### **Financieringsrisico**

Het woningbezit wordt in belangrijke mate gefinancierd met vreemd vermogen. Voor de continuïteit van Woongood Zeist is het van belang om voortdurend - tegen aanvaardbare condities - een beroep te kunnen doen op de kapitaalmarkt, waarbij het WSW de op te nemen leningen waarborgt. Dit stelt eisen aan de (eigen) vermogenspositie en de vrije kasstromen van Woongood Zeist.



Beheersing van dit risico vindt plaats door minimaal twee keer per jaar te toetsen of de vermogenspositie en de kasstromen voldoen aan de criteria die het WSW stelt.

### **Renterisico**

Juist omdat het woningbezit in belangrijke mate is gefinancierd met rentedragend vreemd vermogen, zijn de financiële resultaten van Woongood Zeist in belangrijke mate mede afhankelijk van de ontwikkeling van de rente. Om dit risico te beheersen streeft Woongood Zeist bij de samenstelling van de leningenportefeuille naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Doelstellingen staan verwoord in het treasurystatuut en het jaarlijks op te stellen treasuryjaarplan. Beheersing van de risico's vindt ook plaats doordat Woongood Zeist een treasurycommissie heeft ingesteld, waarin een externe deskundige participeert.

Een deel van de langlopende schulden betreft zogenaamde roll-over leningen, waarbij de rente voor één, drie of zes maanden wordt vastgezet. Het hieruit voortvloeiende risico is voor een belangrijk deel begrensd door collars.

### **Liquiditeitsrisico**

Woongood Zeist moet voldoende liquide zijn om aan de betalingsverplichtingen op korte termijn te kunnen voldoen. Gelijktijdig is er het streven om de rentelasten te beperken en in dat verband zo weinig mogelijk overtollige liquide middelen aan te houden. Goede aandacht voor het managen van de kasstromen beheerst de risico's. Voor het beheer van de (dagelijkse) liquiditeitspositie beschikt Woongood Zeist over een rekening-courant overeenkomst bij de Rabobank. Op grond van deze overeenkomst is een rekening-courant krediet mogelijk tot € 1.000.000. Per 20 januari 2022 is deze faciliteit beëindigd.

Een deel van het bezit van Woongood Zeist valt onder het zogenaamde Niet-DAEB regiem. Dit Niet-DAEB-bezit dient vanaf de scheiding zonder staatssteun te worden gefinancierd. In 2021 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de Niet-DAEB-tak.

### **Compliancerisico's**

Compliancerisico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van wet- en regelgeving en het feit dat medewerkers niet integer handelen. Woongood Zeist beheerst dit risico door medewerkers voldoende bewust te maken van wijzigingen in wet- en regelgeving. Verder heeft Woongood Zeist verschillende risico beperkende maatregelen genomen (waaronder het vaststellen van aanbestedingsregels) en zijn een integriteitscode en klokkenluidersregeling vastgesteld.

### **Financiële verslagleggingsrisico's**

Het financiële verslagleggingsrisico heeft betrekking op het niet tijdig, niet juist of niet volledig rapporteren van informatie, waardoor het onmogelijk is om tijdig of juiste beslissingen te nemen of waardoor derden onjuist worden geïnformeerd. In werkprocessen geïncorporeerde administratief organisatorische maatregelen, waaronder interne controlemaatregelen, beperken de risico's. Deze maatregelen liggen schriftelijk vast.

### **Valutarisico**

Woongood Zeist werkt uitsluitend met eurocontracten; valutarisico's worden derhalve niet gelopen.

### **Investerings in het buitenland**

Woongood Zeist heeft in 2021 geen investeringen in het buitenland gedaan.

**Melding Topinkomens**

Door Woongoed Zeist zijn in 2021 geen uitkeringen gedaan hoger dan de normbedragen in het kader van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

**Verklaring bestuur**

Woongoed Zeist heeft in het verslagjaar 2021 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, uitgezonderd de betaalde Verhuurderheffing ter grootte van € 7.520.183.

Zeist, 25 mei 2022

Was getekend,

Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder



## Kengetallen (op basis van de geconsolideerde jaarrekening)

	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019
<b>Aantal verhuureenheden</b>			
Woningen (ultimo)	7.348	7.328	7.323
Parkeervoorzieningen/bergingen etc.	533	787	747
MOG/BOG/Zorg	29	27	24
<b>Totaal</b>	<b>7.910</b>	<b>8.142</b>	<b>8.094</b>
<b>Mutaties in het bezit</b>			
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw	6	203	0
Aantal aangekocht u/v terugkoopverpl.	10	5	12
Aantal overheveling van verkoop voorraad	0	0	0
Aantal overheveling naar verkoop voorraad	-4	-7	-18
Aantal verkocht	-10	-11	-16
Aantal gesloopt	-4	-144	-3
Aantal samengevoegd/ overig	-230	2	-3
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-232</b>	<b>48</b>	<b>-28</b>
<b>Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)</b>			
Kosten reparatieonderhoud	€ 430	€ 328	€ 328
Kosten mutatieonderhoud	€ 331	€ 241	€ 215
Kosten planmatig onderhoud	€ 2.494	€ 1.634	€ 1.012
<b>Totaal kosten onderhoud</b>	<b>€ 3.256</b>	<b>€ 2.203</b>	<b>€ 1.555</b>
<b>Gemiddelde netto huur per woning per maand</b>	<b>€ 596</b>	<b>€ 605</b>	<b>€ 589</b>
<b>Het verhuren van woningen</b>			
(vertrek) Mutatiegraad in %	7,8	9,4	7,3
Huurachterstand in % (zittende huurders)	0,78	0,87	1,06
<b>Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)</b>			
Eigen vermogen	€ 160.813	€ 143.332	€ 128.762
Voorzieningen	€ 433	€ 868	€ 3.200
Totaal opbrengsten	€ 8.764	€ 9.214	€ 8.593
Rentelasten	€ 410	€ 1.291	€ 1.393
Jaarresultaat	€ 17.725	€ 14.385	€ 9.541
<b>Personeelsbezetting</b>			
Formatieplaatsen ultimo boekjaar	60,22	57,56	57,47





## **II JAARREKENING 2021**



## Geconsolideerde balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	<b>1.</b>	1.255.418	1.134.504
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<b>2.</b>	133.126	120.618
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<b>3.</b>	32.942	29.102
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>4.</b>	798	1.991
		<b>1.422.284</b>	<b>1.286.215</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.</b>	<b>3.371</b>	<b>3.045</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Andere deelnemingen	<b>6.</b>	78	78
Latente belastingvorderingen	<b>7.</b>	9.080	3.258
Overige vorderingen	<b>8.</b>	329	325
		<b>9.487</b>	<b>3.661</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>1.435.142</b>	<b>1.292.921</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<b>9.</b>	1.543	3.182
Overige voorraden	<b>10.</b>	1.372	1.247
		<b>2.915</b>	<b>4.429</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	<b>11.</b>	400	453
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<b>12.</b>	487	234
Overige vorderingen	<b>13.</b>	208	89
Overlopende activa	<b>14.</b>	1.159	1.617
		<b>2.254</b>	<b>2.393</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>15.</b>	<b>8.571</b>	<b>7.888</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>13.740</b>	<b>14.710</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.448.882</b>	<b>1.307.631</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	<b>16.</b>	1.180.045	1.049.978
<b>Totaal groepsvermogen</b>		<b>1.180.045</b>	<b>1.049.978</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>17.</b>	3.142	6.316
Latente belastingverplichtingen	<b>18.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>19.</b>	35	42
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>3.177</b>	<b>6.358</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>20.</b>	210.404	200.187
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>21.</b>	28.633	26.160
Overige schulden	<b>22.</b>	3.390	14.386
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>242.427</b>	<b>240.733</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>23.</b>	304	353
Schulden aan banken	<b>24.</b>	14.772	2.977
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>25.</b>	2.405	1.205
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>26.</b>	40	52
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>27.</b>	1.118	867
Overige schulden	<b>28.</b>	1.398	1.857
Overlopende passiva	<b>29.</b>	3.196	3.251
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>23.233</b>	<b>10.562</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.448.882</b>	<b>1.307.631</b>



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

		2021	2020
Huuropbrengsten	1.	52.223	52.623
Opbrengsten servicecontracten	2.	3.296	3.278
Lasten servicecontracten	3.	-3.332	-3.270
Overheidsbijdragen	4.	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5.	-3.438	-3.624
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.	-25.755	-18.456
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.	-10.819	-10.465
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>12.175</b>	<b>20.086</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	887
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-459
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	8.	<b>0</b>	<b>428</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.690	9.902
Toegerekende organisatiekosten		-148	-158
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.347	-8.110
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	9.	<b>2.195</b>	<b>1.634</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.	1.793	-5.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.	115.328	98.902
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12.	1.390	1.151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13.	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>118.511</b>	<b>94.471</b>
Opbrengsten overige activiteiten		329	302
Kosten overige activiteiten		0	-1
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	14.	<b>329</b>	<b>301</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	15.	<b>-5.002</b>	<b>-1.066</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	16.	<b>-1.043</b>	<b>-791</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17.	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	18.	78	191
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19.	7	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.	-3.005	-9.455
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-2.920</b>	<b>-9.252</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>124.245</b>	<b>105.811</b>
Belastingen	21.	5.822	-433
Resultaat uit deelnemingen	22.	0	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>130.067</b>	<b>105.378</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	51.889	52.309
Vergoedingen	3.690	3.721
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	582	563
Ontvangen interest	-2	17
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>56.159</u>	<u>56.610</u>
Erfpacht	0	12
Betalingen aan werknemers	4.401	4.416
Onderhoudsuitgaven	24.277	14.785
Overige bedrijfsuitgaven	10.986	10.725
Betaalde interest	5.752	6.152
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	22	44
Verhuurdersheffing	7.520	7.368
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	241	308
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>53.199</u>	<u>43.810</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.960</b>	<b>12.800</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.604	10.103
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	270	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	887
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>7.874</u>	<u>10.990</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	272	7.745
Verbeteruitgaven	17.141	15.850
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	1.654	824
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	199	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	863	1.429
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>20.129</u>	<u>25.848</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-12.255</i>	<i>-14.858</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-12.255</b>	<b>-14.858</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	12.955	6.000
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>12.955</u>	<u>6.000</u>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	2.977	6.477
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>2.977</u>	<u>6.477</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>9.978</b>	<b>-477</b>
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>683</b>	<b>-2.535</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>7.888</b>	<b>10.423</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>8.571</b>	<b>7.888</b>



## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2021

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan Woongoed Zeist	130.067.000	105.378.000
Herwaardering materiële vaste activa	99.653.000	78.488.000
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	<u>0</u>	<u>0</u>
	99.653.000	78.488.000
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van Woongoed Zeist als onderdeel van het groepsvermogen	30.414.000	26.890.000
<b>Totaalresultaat</b>	<u><u>130.067.000</u></u>	<u><u>105.378.000</u></u>



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### Activiteiten

Woongoed Zeist, statutair en feitelijk gevestigd Steniaweg 44 te Zeist, is een stichting met de status van toegelaten instelling. Het werkgebied en vestigingsplaats is de gemeente Zeist.

Woongoed Zeist werkt binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK-nummer van Stichting Woongoed Zeist is 30039138.

### Groepsverhoudingen

Woongoed Zeist, gevestigd te Steniaweg 44 te Zeist, staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW ultimo 2021 is hierna opgenomen:

#### Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
Woongoed Holding BV	Steniaweg 44, Zeist	100%	Deelnemen in ondernemingen
Woongoed Zeist Vastgoed BV	Steniaweg 44, Zeist	100%	Vastgoedexploitatie

#### Niet-geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
NV Woningnet	Van Houten Industriepark 25, Utrecht	< 5%	Dienstverlening
WOM Kerckebosch BV	Gr.Lodewijkln 15, Zeist	50 %	Projectontwikkeling

NV Woningnet en WOM Kerckebosch worden niet geconsolideerd, omdat geen sprake is van overheersende zeggenschap. Verenigingen van Eigenaren, ook die waarin Woongoed Zeist meer dan 50% van het stemrecht bezit, zijn niet meegenomen in de consolidatie vanwege het financieel gering belang en dat op basis daarvan gebruik wordt gemaakt van de consolidatievrijstelling.

### Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

In 2021 zijn geen deelnemingen beëindigd of ontbonden.

### Fusies en overnames

In 2021 hebben er geen fusies of overnames plaatsgevonden.



### **Grondslagen voor de consolidatie**

In de geconsolideerde jaarrekening van Woongoed Zeist zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van Woongoed Zeist.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.





## **Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening**

De geconsolideerde jaarrekening van Woongoed Zeist is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet Normering Topinkomens. Artikel 14a van de Rtv is in de jaarrekening 2021 toegepast.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Continuïteit van de activiteiten**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Effect van coronacrisis op de continuïteit**

In 2021 heeft de coronacrisis plaatsgevonden. De impact hiervan is in de jaarrekening 2021 verwerkt en toegelicht. De coronacrisis is in 2021 nog niet geëindigd. Uit een analyse van onderstaande vijf risico's (op hoofdlijnen) blijkt dat de continuïteit van Woongoed Zeist niet onder druk komt te staan.

- De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
- De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde).
- Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht.
- Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt.
- Uitstel/ vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud.

Gelet op de impact over 2021 zijn wij van mening dat - op basis van de momenteel beschikbare informatie - de inmiddels genomen maatregelen en bestaande liquiditeitsbuffer, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

### **Oordelen en schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woongoed Zeist.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.



### Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de personele bezetting in FTE's. Voor de rubricering van kosten en opbrengsten is de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021' zoals deze door SBR-Wonen is opgesteld gehanteerd.

### Stelselwijzigingen

In RJ 645 is opgenomen dat indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, herclassificatie plaatsvindt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Woongoed Zeist voerde in vorige jaren eveneens herclassificatie uit naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Woongoed Zeist heeft om deze reden de vergelijkende cijfers aangepast:

	Jaarrekening 2020	Aanpassing	Aangepaste saldo 31-12-2020
DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 1.134.504.000	+ € 680.000	€ 1.135.184.000
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 120.618.000	+ € 323.000	€ 120.941.000
TOTAAL vastgoed in exploitatie geconsolideerd	€ 1.255.122.000	+ € 1.003.000	€ 1.256.125.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 1.991.000	- € 1.003.000	€ 988.000.000

Gevolg van deze stelselwijziging is dat de cumulatieve herwaardering onder de DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie per 31 december 2020 ruim € 1 miljoen te hoog is bepaald. Impact voor jaarresultaat 2020 is daarmee ruim € 1 miljoen negatief. De impact voor de herwaarderingsreserve in het vermogen zal lager zijn dan € 1 miljoen omdat bij het bepalen van de herwaarderingsreserve geen rekening wordt gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves.

Vanwege deze beperkte impact van deze stelselwijziging op het resultaat en vermogen heeft Woongoed Zeist de vergelijkende cijfers op die onderdelen niet aangepast.

Verder zijn er enkele presentatiewijzigingen van kosten en opbrengsten boekjaar volgens 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening 2021' doorgevoerd. Vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen impact op het vermogen en het resultaat.

### Schattingswijzigingen

In 2021 zijn enkele schattingswijzigingen doorgevoerd in de jaarrekening die betrekking hebben op de waardering van het vastgoed in exploitatie samenhangende met de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Wij verwijzen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie voor een nadere toelichting op de mutatie in de waardering.



## **Foutenherstel**

Er is over boekjaar 2021 geen foutenherstel van toepassing.

## **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Woongoed Zeist maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende (afgeleide) financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, reële waarde, rente- en kasstroomrisico, krediet- en liquiditeitsrisico.

Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woongoed Zeist te beperken, heeft Woongoed Zeist een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Woongoed Zeist zet afgeleide financiële instrumenten - met name collars - in om risico's te beheersen. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Afgeleide instrumenten worden derhalve niet ingezet voor handelsdoeleinden.

### Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

### Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijshedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

### Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.



### Hedge accounting

Woongoed Zeist past hedge accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie.

Woongoed Zeist documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

### *Kostprijs hedge-accounting algemeen*

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat.

In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt. Als het hedge-instrument afloopt of wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend, dan wel indien de hedge niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting, dan wordt kostprijs hedge-accounting gestaakt.

### **Omrekening van vreemde valuta's**

Er is bij Woongoed Zeist geen sprake van vreemde valuta.



## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

#### DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. En tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

Het DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde die - overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 - plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woongood Zeist hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.



Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou komen.

### **Onderhoud en verbetering**

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Zeist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan: de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woongoed Zeist. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DFC-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:



1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Zeist hanteert in haar beleid een streefhuur onder of op de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde MJOB voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woongood Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De MJOB 2022 e.v. is de basis voor de bepaling van de toekomstige onderhoudslasten.
  - b. Voor de bepaling van de toekomstige onderhoudslasten is een beschouwingshorizon van vijftien jaar gehanteerd.
  - c. De onderhoudsnorm is bepaald per waarderingscomplex.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woongood Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De kostenbegroting voor de MJB 2022 is de basis voor de bepaling van de toekomstige verhuur- en beheerlasten.
  - b. Op basis van de verdeelsleutel FTE is er een correctie gemaakt van de personeels- en organisatiekosten naar de onderdelen:
    - Overige organisatiekosten
    - Onderhoud
    - Leefbaarheid
    - Verkoop
    - Projecten
  - c. Voor de bepaling van de toekomstige verhuur- en beheerlasten is een beschouwingshorizon van vijftien jaar gehanteerd.
  - d. Omdat de meeste onderdelen van de beheernorm niet te herleiden zijn naar een individuele woning of complex is de norm op corporatieniveau bepaald.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en zorg onroerend goed (ZOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.



Woongood Zeist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur als % van de maximale huur	74%	73%
Onderhoudsnorm	€ 2.609	€ 1.684
Beheerlasten	€ 900	€ 848
Verhuurderheffing	0,526%	0,562%
Discontovoet	5,57%	5,71%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Voornaamste aanpassing van de uitgangspunten betreft de hogere onderhoudsnorm. Naast de reguliere aanpassing op basis van de geactualiseerde onderhoudsbegroting heeft de stijging van de onderhoudsnorm voornamelijk te maken met de in 2021 verduidelijkte kaders van AW en WSW ten aanzien van de bepaling van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde. De mogelijkheid om bij een ingrijpende verbouwing het onderhoud en de investering te clusteren mag niet worden toegepast bij de bepaling van de onderhoudsnorm beleidswaarde. Het onderhoudsdeel bij een ingrijpende verbouwing is namelijk onderdeel van het instandhoudingsonderhoud en nodig om een eeuwigdurende exploitatie te borgen.

### **Herclassificatie**

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie.





Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financierings-transactie worden in eerste aanleg gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Deze waarde wordt geïndexeerd met de gemiddelde waardestijging op basis van prijsindex bestaande koopwoningen (PBK).

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs - verhoogd met toegerekende rente tot moment van oplevering - dan wel de lagere marktwaarde.

#### **Materiële vaste activa**

##### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. De afschrijvingstermijn voor het bedrijfspannend bedraagt 10-30 jaar, voor de overige roerende zaken wordt 5-10 jaar gehanteerd.

##### *Onderhoud*

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

#### **Financiële vaste activa**

##### **Andere deelnemingen**

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woongood Zeist.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming.



Wanneer Woongoed Zeist geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### **Latente belastingvorderingen**

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,20%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende vaste rente voor langlopende leningen (2,97%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

### **Overige vorderingen**

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

### **Vorraden**

#### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.



### **Grond- en ontwikkelposities**

Deze voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs - verhoogd met toegerekende rente tot moment van oplevering of verkoop onder aftrek van eventueel tussentijds gerealiseerde opbrengsten - en of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

### **Vorderingen**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden statisch bepaald.

### **Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### **Groepsvermogen**

Woongoed Zeist heeft geen meegeconsolideerde groepsmaatschappijen met een minderheidsbelang van derden.

### **Voorzieningen**

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.



Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen, wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,20% en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende rente voor langlopende leningen (2,97%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

### **Overige voorzieningen**

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woongoed Zeist heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.



De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Woongoed Zeist maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woongoed Zeist met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

### *Investeringsubsidies*

Subsidies in verband met de aanschaf van of investering in vastgoedbeleggingen en (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.



## Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

### Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het Niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 2,4% (inflatie 1,4% + 1% opslag). Voor gereguleerde huurcontracten was een bevrozing van de huurprijzen bepaald en is een éénmalige huurverlaging toegepast bij huurders met een huurprijs die op basis van hun huishoudinkomen daar recht op hadden. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar ten laste waarvan de gesubsidieerde uitgaven komen.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.
- Kosten Klant Contact Center (KCC).

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.



### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

### **Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling, betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering). Verliezen worden verantwoord op het moment dat die worden voorzien.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs.
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde.
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities.
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.



### **Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **Pensioenlasten**

De medewerkers van Woongoed Zeist hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 118,8% (2020 103,1%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank. Op een langere termijn bedraagt de vereiste dekkingsgraad zo'n 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW dient in het eerste kwartaal 2022 een herstelplan in bij de toezichthouder (DNB), waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

De aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord en aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.





### **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

### **Kosten omtrent leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

### **Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### **Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woongood Zeist heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met één jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woongood Zeist heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.



### **Resultaat uit deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woongoed Zeist geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.



## **Grondslagen voor het opstellen van het geconsolideerde kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



## Toelichting op de geconsolideerde balans

(bedragen x € 1.000)

### Vastgoedbeleggingen

#### 1. + 2. DAEB en Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	TOTAAL DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2021</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	500.807	59.858	560.665
Cumulatieve herwaarderingsprijs	633.697	60.760	694.457
Boekwaarde	1.134.504	120.618	1.255.122
Effecten stelselwijziging 1-1			
mutatie cum. Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.768	324	12.092
mutatie cum. Herwaarderingsprijs	-11.089	-	-11.089
Saldo mutatie stelselwijziging	679	324	1.003
Herziene boekwaarde per 1-1			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	512.575	60.181	572.756
Cumulatieve herwaarderingsprijs	622.609	60.760	683.369
Boekwaarde per 1 januari 2021	<b>1.135.184</b>	<b>120.941</b>	<b>1.256.125</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings - initiele verkrijgingen	-	-	-
Investerings - oplevering nieuwbouw	1.400	-	1.400
Investerings - oplevering renovaties	13.432	908	14.340
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	3.099	-254	2.845
(terugname) Waardeverminderingen Investerings na eerste verwerking	363	-	363
Buitengebruiksstellingen en afstotingen	-1.467	-515	-1.982
herclassificatie: Overboeking van/naar verkopen onder voorwaarden (VOV)	1.654	-	1.654
herclassificatie: Overboekingen naar voorraden	-928	-	-928
herclassificatie: Overboekingen naar Niet-Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.418	1.418	-
Aanpassingen marktwaarde	104.099	10.628	114.727
Totaal mutaties 2021	120.234	12.185	132.419
<i>Boekwaarde per 31 december:</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	529.488	62.942	592.430
Cumulatieve herwaarderingsprijs	725.930	70.184	796.114
Boekwaarde per 31-12-2021	<b>1.255.418</b>	<b>133.126</b>	<b>1.388.544</b>

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 820.442 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingsprijs rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsprijs en bij de herwaarderingsreserve niet.

#### Toelichting herclassificaties:

Herclassificatie VOV: betreffen terugkoop koopgarantwoningen die na terugkoop verhuurd worden

Herclassificatie Voorraden: betreffen leegstaande woningen bestemd voor verkoop

Herclassificatie Daeb / N-Daeb: betreffen overhevelingen bij nieuwe verhuuringen van Daeb naar Niet-Daeb of andersom

#### Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

#### Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB- als Niet-DAEB-vastgoed. De waarderingcomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Op basis van de CBS-buurtcode zijn woningen van een gelijk type en bouwjaar bijeengevoegd. In de meeste gevallen betreft het complexen, die destijds ook als complex en projectmatig zijn gebouwd. Uitzonderingen komen voor bij m.n. vooroorlogse woningen. Hierbij is buurtcode en type wel gehanteerd bij de complexvorming.



#### Parameters

De disconteringsvoet van de woningen ligt tussen de 5,32% en 6,43% (gemiddeld 6,16%).

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (uit het handboek modelmatig waarderen marktwaarde met actualisatiedatum 26 oktober 2021):

Parameters woonegelegenheden	2021	2022	2023	2024 + 2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	13,10%	7,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (zie tabellen hieronder)	Volgens tabellen	vlgs index	vlgsindex	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 467	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 459	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - Student	€ 432	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extra muuraal)	€ 423	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0668%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden		1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie-onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%	9%	9%

#### Verhuurderheffing

Voor de verhuurderheffing zijn de tarieven uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde met actualisatiedatum 31 december 2021 als volgt:

Parameters woonegelegenheden	2021	2022	2023	2024+2025	2026 t/m 2036	2036 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,306%

In het Regeerakkoord is opgenomen dat de verhuurderheffing vanaf 2023 naar 0% wordt gebracht. Dit is niet meegenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021. Het effect van de afschaffing verhuurderheffing op de marktwaarde 2021 is € 47,9 miljoen.

#### Instandhoudingsonderhoud

Voor instandhoudingsonderhoud geldt een onderscheid tussen het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. Het mutatieonderhoud is opgenomen in de normen instandhoudingsonderhoud. Bij de eindwaarde in het uitpondscenario geldt een verouderingsopslag van 100%.

#### EGW doorexploiteerscenario per VHE

Bouwjaar/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.302	€ 1.278	€ 1.283	€ 1.287	€ 1.288	€ 1.338
>= 40 < 60	€ 1.456	€ 1.420	€ 1.417	€ 1.411	€ 1.422	€ 1.484
>= 60 < 80	€ 1.556	€ 1.512	€ 1.512	€ 1.500	€ 1.519	€ 1.587
>= 80 < 100	€ 1.654	€ 1.604	€ 1.613	€ 1.596	€ 1.622	€ 1.697
>= 100 < 120	€ 1.697	€ 1.645	€ 1.663	€ 1.644	€ 1.674	€ 1.751
>= 120	€ 1.739	€ 1.685	€ 1.713	€ 1.692	€ 1.725	€ 1.806

#### MGW doorexploiteerscenario per VHE

Bouwjaar/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.104	€ 1.156	€ 1.176	€ 1.192	€ 1.270	€ 1.326
>= 40 < 60	€ 1.177	€ 1.218	€ 1.260	€ 1.274	€ 1.348	€ 1.410
>= 60 < 80	€ 1.284	€ 1.313	€ 1.374	€ 1.383	€ 1.456	€ 1.525
>= 80 < 100	€ 1.432	€ 1.447	€ 1.519	€ 1.520	€ 1.594	€ 1.673
>= 100 < 120	€ 1.568	€ 1.568	€ 1.654	€ 1.650	€ 1.724	€ 1.813
>= 120	€ 1.664	€ 1.654	€ 1.756	€ 1.748	€ 1.822	€ 1.918

#### Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario per VHE

Bouwjaar/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.156	€ 1.142	€ 1.142	€ 1.192	€ 1.242	€ 1.287
>= 40 < 60	€ 1.238	€ 1.220	€ 1.227	€ 1.288	€ 1.359	€ 1.410
>= 60 < 80	€ 1.350	€ 1.325	€ 1.340	€ 1.409	€ 1.502	€ 1.560
>= 80 < 100	€ 1.442	€ 1.411	€ 1.426	€ 1.502	€ 1.616	€ 1.681
>= 100 < 120	€ 1.547	€ 1.509	€ 1.527	€ 1.610	€ 1.746	€ 1.819
>= 120	€ 1.644	€ 1.601	€ 1.622	€ 1.712	€ 1.868	€ 1.948



#### Onzelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario per VHE

Bouwjaar/klasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 358	€ 359	€ 371	€ 384	€ 421	€ 446
>= 40 < 60	€ 674	€ 652	€ 676	€ 691	€ 774	€ 824
>= 60 < 80	€ 855	€ 826	€ 852	€ 860	€ 971	€ 1.030
>= 80 < 100	€ 1.168	€ 1.126	€ 1.151	€ 1.148	€ 1.308	€ 1.382
>= 100 < 120	€ 1.218	€ 1.173	€ 1.203	€ 1.199	€ 1.362	€ 1.441
>= 120	€ 1.243	€ 1.197	€ 1.229	€ 1.224	€ 1.389	€ 1.470

#### Extramurale zorgseenheden doorexploiteerscenario per VHE

Bouwjaar/klasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.052	€ 1.121	€ 1.129	€ 1.226	€ 1.421	€ 1.478
>= 40 < 60	€ 1.142	€ 1.198	€ 1.213	€ 1.306	€ 1.496	€ 1.562
>= 60 < 80	€ 1.256	€ 1.297	€ 1.318	€ 1.407	€ 1.594	€ 1.669
>= 80 < 100	€ 1.372	€ 1.399	€ 1.416	€ 1.500	€ 1.686	€ 1.770
>= 100 < 120	€ 1.493	€ 1.504	€ 1.522	€ 1.600	€ 1.784	€ 1.878
>= 120	€ 1.598	€ 1.597	€ 1.617	€ 1.691	€ 1.873	€ 1.976

#### EGW uitpondscenario per VHE

Bouwjaar/klasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 826	€ 809	€ 766	€ 770	€ 757	€ 815
>= 40 < 60	€ 912	€ 883	€ 836	€ 818	€ 800	€ 882
>= 60 < 80	€ 970	€ 933	€ 880	€ 850	€ 829	€ 927
>= 80 < 100	€ 1.029	€ 985	€ 922	€ 882	€ 858	€ 971
>= 100 < 120	€ 1.056	€ 1.010	€ 940	€ 896	€ 871	€ 991
>= 120	€ 1.083	€ 1.034	€ 957	€ 910	€ 885	€ 1.010

#### MGW uitpondscenario per VHE

Bouwjaar/klasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 661	€ 712	€ 718	€ 726	€ 788	€ 851
>= 40 < 60	€ 716	€ 757	€ 773	€ 777	€ 831	€ 902
>= 60 < 80	€ 793	€ 821	€ 844	€ 839	€ 885	€ 968
>= 80 < 100	€ 892	€ 905	€ 928	€ 911	€ 948	€ 1.047
>= 100 < 120	€ 983	€ 982	€ 1.008	€ 979	€ 1.007	€ 1.123
>= 120	€ 1.052	€ 1.040	€ 1.071	€ 1.034	€ 1.055	€ 1.182

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2026
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 6,00	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 7,30	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 9,70	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 10,10	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 12,20	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 12,20	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1906%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG/MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen en verzekeringen ZOG (% van WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%	9%

De disconteringsvoet voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed ligt tussen de 8,40% en 9,31 (gemiddeld 8,48%).

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2026
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 56	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 187	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 29	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 40	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 555	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 555	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%	9%

De disconteringsvoet voor de parkeergelegenheden ligt tussen de 6,26% en 6,35% (gemiddeld 6,33%).



#### Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is gedefinieerd als kosten als gevolg van onvoldoende onderhoud (conditiescore 5 en 6 conform NEN 2767), externe omstandigheden (dalend grondwater of aardbevingen) en publiekrechtelijke beperkingen (asbestverwijdering, herstel ernstige funderingsproblemen). Voor een doorsnee van onze renovatieplanning is door een kostendeskundige in 2019/2020 een conditiemeting uitgevoerd. Hierbij is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van achterstallig onderhoud. Aan de hand hiervan is voor de totale renovatieplanning voor de komende 10 jaar een inschatting gemaakt van het achterstallig onderhoud. Voor projecten waarvoor een besluit is genomen wordt uitgegaan van de actuele informatie uit het fasebesluit. Asbestsanering opgenomen in de MJOP is inzichtelijk. Voor hersteld achterstallig onderhoud (geheel of gedeeltelijk) in 2021 is de afslag uit de marktwaarde geheel of gedeeltelijk gecorrigeerd (€ 9,5 mio).

#### Renovatiejaar

Met ingang van de marktwaardeberekening 2020 is het renovatiejaar als objectgegeven toegevoegd. Als renovatie plaatsvond en een renovatiejaar is opgevoerd, dan moet bij het bepalen van de van het bouwjaar afhankelijke gegevens (instandhoudingsonderhoud, markthuur en discontovoet) het renovatiejaar genomen worden om de bouwjaarklasse te bepalen. Is geen renovatiejaar opgevoerd dan moet het bouwjaar genomen worden om de bouwjaarklasse te bepalen. Van renovatie is sprake als de verhuureenheid ingrijpend is verbouwd. Voor de marktwaarde 2020 was de beoordeling of bij renovatieprojecten in het verleden sprake was van een ingrijpende verbouwing nog niet gedaan. Om die reden is besloten om in de marktwaarde 2020 nog geen gebruik te maken van het objectgegeven renovatiejaar. Inmiddels zijn alle renovatieprojecten opgeleverd in de periode 2014-2021 beoordeeld waarna met ingang van de marktwaarde 2021 het renovatiejaar als objectgegeven is meegenomen. De impact van het renovatiejaar op de vergelijkende cijfers 2020 is niet meegenomen. Was dit wel gedaan dan was de marktwaarde 2020 € 15,0 miljoen hoger geweest.

Onder de Niet-DAEB tak zijn gronden opgenomen waarbij Woongoed Zeist de grond in eigendom heeft en hiervoor een erfpachtvergoeding ontvangt. De basisversie van het waarderingshandboek is in deze situatie niet passend voor het bepalen van de marktwaarde. Evenals vorig jaar zijn deze gronden tegen kostprijs in het vastgoed in exploitatie gewaardeerd. De waarde bedraagt € 7,1 miljoen.

De marktwaarde, gecorrigeerd voor voorraadmutaties, is in 2021 gestegen met € 132,4 miljoen (10,6%). Hieronder worden de belangrijkste factoren van de mutatie in de marktwaarde toegelicht.

Toelichting	x € 1.000	%	Toelichting
- verkoop / sloop / overig uit exploitatie	-3.783	-0,3%	Er zijn 17 woningen verkocht. Daarnaast zijn 252 parkeerplekken samengevoegd met woningen.
- nieuwbouw / aankoop / overig nieuw in exploitatie	2.562	0,2%	Er zijn 6 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Daarnaast zijn er 9 woningen teruggekocht en 3 niet-woningen in exploitatie genomen.
- toevoeging renovatiejaar	15.559	1,2%	Voor 1.006 woningen is een renovatiejaar toegevoegd wat een positieve impact heeft op de marktwaardeparameters.
- contractuur en leegstand	-11.145	-0,9%	Voornameel door de Wet eenmalige huurverlaging is de gemiddelde contractuur van woningen gedaald van € 603,16 naar € 596,09 (-1,17%).
- maximale huurprijs	3.324	0,3%	De gemiddelde maximale huurprijs is met 1,56% gestegen.
- WOZ-waarde	49.472	4,0%	De WOZ-waarde is met 7,85% gestegen. Hierdoor stijgt de leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengst.
- begrenzing mutatiekans	58.112	4,7%	In het handboek 2021 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario.
- overdrachtskosten	-74.605	-6,0%	Vanaf 2022 zijn de overdrachtskosten verhoogd naar 9%.
- instandhoudings- en mutatieonderhoud	-27.156	-2,2%	Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden en doorexploiteren van woningen is gestegen met resp. 46,35% en 2,16%.
- markthuur na validatie	2.316	0,2%	De gemiddelde markthuur van woningen is gedaald. De woningen die niet beperkt worden door de maximale huur laten echter een gemiddelde markthuurstijging zien.
- disconteringsvoet na validatie	-24.617	-2,0%	De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren en uitponden van woningen is gestegen met resp. +0,12 procentpunt en +0,17 procentpunt.
- macro-economische parameters	7.653	0,6%	De prijs- en bouwinflatie zijn in 2021 iets hoger ingeschat dan in 2020. Per saldo een positief effect op de marktwaarde.
- liberalisatiegrens	-3.631	-0,3%	Door de gestegen liberalisatiegrens zijn meer woningen verhuurderheffingsplichtig.
- leegwaardestijging	75.148	6,0%	De historische en toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen met resp. +3,3 procentpunt en +0,19 procentpunt.
- belastingen en verzekeringen	2.314	0,2%	Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2021 lager dan in 2020.
- verhuurderheffing	30.144	2,4%	Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgescreven) percentages.
- disconteringsvoet	29.688	2,4%	De gemiddelde disconteringsvoet voor zowel uitponden en doorexploiteren van woningen is gedaald met 0,2 procentpunt.
- overig	1.064	0,1%	
<b>Totaal effect</b>	<b>132.419</b>	<b>10,6%</b>	



### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woongoed Zeist is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst wordt gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Zeist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 415,8 miljoen (31 december 2020: € 524,6 miljoen). Dit heeft betrekking op 7.011 eenheden.

De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 111,7 miljoen (31 december 2020: € 111,3 miljoen). Dit heeft betrekking op 880 eenheden en de waarde van de erfpachtgronden.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur);
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2021	1.255.418	133.126	1.388.544
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	11.488	-2.342	9.146
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)	544.751	7.642	552.393
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	244.146	13.165	257.311
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	39.229	2.998	42.227
<b>Beleidswaarde per 31-12-2021</b>	<b>415.804</b>	<b>111.663</b>	<b>527.467</b>
	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2020	1.134.504	120.618	1.255.122
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	4.032	-2.839	1.193
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)	530.822	6.545	537.367
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	47.711	3.685	51.396
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	27.310	1.900	29.210
<b>Beleidswaarde per 31-12-2020</b>	<b>524.629</b>	<b>111.327</b>	<b>635.956</b>

#### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 11.488.000 negatief voor de DAEB tak en € 2.342.000 positief voor de Niet-DAEB tak (2020: DAEB € 4.032.000 negatief en niet-DAEB € 2.839.000 positief). In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht. Het effect van doorexploiteren in de DAEB tak is lager dan vorig jaar. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

Ten opzichte van de marktwaarde 2020 zijn in de marktwaarde 2021 relatief veel complexen gewaardeerd volgens het uitpondscenario. Voor veel complexen ontstaat daardoor een afwijking in de beschikbaarheid. De voornaamste effecten zijn:

- Doordat nu sprake is van doorexploiteren worden de huuropbrengsten hoger. Doordat de contracturen a.g.v. de Wet eenmalige huurverlaging zijn gedaald, is dit effect relatief laag. Ten opzichte van de beleidswaarde 2020 zorgt dit wel nog voor een opslag € 60,2 miljoen hoger.
- De hogere huuropbrengsten zorgen ook voor een hogere eindwaarde. Extra opslag ten opzichte van de beleidswaarde is € 144,1 miljoen.
- Omdat de woningen beschikbaar blijven, is er geen sprake meer van verkoopopbrengsten (en -kosten). Daarnaast is de WOZ-/leegwaarde gestegen met bijna 8%. Ten opzichte van de beleidswaarde 2020 zorgt dit voor een extra afslag van € 293,4 miljoen.
- Ook de overdrachtskosten vervallen doordat niet meer wordt uitgepond. Dit zorgt voor een opslag welke € 86,1 hoger is dan de beleidswaarde 2020.





#### Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)

Het niet vragen van de huur die de markt zou kunnen vragen, maar juist verhuren tegen de intern vastgestelde sociale streefhuren, heeft een negatief effect van € 544.751.000 voor de DAEB tak en € 7.642.000 negatief voor de Niet-DAEB tak. (2020: DAEB € 530.822.000 en niet-DAEB € 6.545.000)

Dit effect over 2021 is weer te verdelen in twee delen:

- huurprijseffect; Er wordt een lagere huur gevraagd ten opzichte van de markt
- door die lagere huurprijzen vallen deze woningen weer onder de verhuurderheffing

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
- huurprijseffect; Er wordt een lagere huur gevraagd ten opzichte van de markt	470.295	6.638	476.933
- door die lagere huurprijzen vallen deze woningen weer onder de verhuurderheffing	74.456	1.004	75.460
	<b>544.751</b>	<b>7.642</b>	<b>552.393</b>

Dit effect over 2020 was:

- huurprijseffect; Er wordt een lagere huur gevraagd ten opzichte van de markt
- door die lagere huurprijzen vallen deze woningen weer onder de verhuurderheffing

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
- huurprijseffect; Er wordt een lagere huur gevraagd ten opzichte van de markt	430.558	5.455	436.013
- door die lagere huurprijzen vallen deze woningen weer onder de verhuurderheffing	100.264	1.090	101.354
	<b>530.822</b>	<b>6.545</b>	<b>537.367</b>

In 2021 is de maximale huur en markthuur gemiddeld harder gestegen dan de streefhuur. Dit veroorzaakt een grotere afslag ten opzichte van voorgaand boekjaar.

#### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een negatief effect van € 244.146.000 voor de DAEB tak en € 13.165.000 negatief voor de Niet-DAEB tak. (2020: DAEB € 47.711.000 en niet-DAEB € 3.685.000)

Ten opzichte van voorgaand jaar is de afslag fors hoger. Dit komt door de in 2021 verduidelijkte kaders voor de bepaling van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde. De mogelijkheid om bij een ingrijpende verbouwing het onderhoud en de investering te clusteren mag voor de beleidswaarde niet worden toegepast.

#### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongood Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 39.229.000 voor de DAEB tak en € 2.998.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2020: € 27.310.000 DAEB en Niet-DAEB € 1.900.000).

#### Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2021
Disconteringsvoet	5,57%
Streefhuur per maand	€ 626
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.609
Lasten beheer per jaar	€ 900

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecte op de beleids- waarde:
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 49.124.178
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 38.054.882
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 24.634.374
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 24.399.144

#### Verhuurderheffing

Het effect van het naar 0% brengen van de verhuurderheffing op de beleidswaarde 2021 is € 158,0 miljoen positief.



### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>		
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	17.729	19.052		
Cumulatieve waardeverminderingen voorgaand boekjaar	11.373	6.979		
Boekwaarde per 1 januari	<u>29.102</u>	<u>26.031</u>		
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Verkopen	270	0		
Terugkopen	-2.016	-1.323		
Waardemutatie	5.586	4.394		
Saldo mutaties	<u>3.840</u>	<u>3.071</u>		
<i>Stand per 31 december :</i>				
Aanschafprijs einde jaar	15.983	17.729		
Cumulatieve waardeverminderingen einde jaar	16.959	11.373		
Boekwaarde	<u>32.942</u>	<u>29.102</u>		
 <u>Verloop in aantallen woningen:</u>				
	Koop- garant	Slimmer Kopen	<b>Totaal 2021</b>	<b>Totaal 2020</b>
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	136	7	143	150
Verkoop VOV	0	0	0	0
Terugkoop (voor doorverkoop)	-1	0	0	0
Terugkoop (naar verhuur)	-9	0	-9	-4
Vervallen terugkoopplicht	0	-1	-1	-3
Overgeboekt naar voorraad	0	0	0	0
Verkoop regulier vanuit VOV	1	0	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>127</u>	<u>6</u>	<u>133</u>	<u>143</u>

Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. Alle contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant/Slimmer Kopen principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%. Daarnaast heeft Woongood Zeist een terugkoopverplichting.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in het boekjaar is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur op moment van verkoop. De jaarlijkse waardemutatie wordt bepaald aan de hand van de prijsindex bestaande uit koopwoningen (PBK) specifiek voor COROP regio Utrecht met differentiatie naar type woning.



<b>4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijzen	13.084	31.999
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-11.093	-11.378
Boekwaarde 1 januari	<b>1.991</b>	<b>20.621</b>
<i>Effecten stelselwijziging</i>		
Overboeking aanschafprijzen naar activa in exploitatie	-12.091	
Overboeking waardeverandering activa in exploitatie	11.088	
	-1.003	
Aanschafprijzen	993	
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-5	
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	0	
Boekwaarde per 1 januari	<b>988</b>	
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investeringen	1.205	22.612
Overboeking t.l.v. onderhoud	0	0
Waardeverminderingen	-536	-8.668
Terugnemingen van waardeveranderingen	0	3.313
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-1.401	-41.058
Overboeking naar activa ten dienste van (eigen kantoor)	0	0
Overboeking waardeverandering naar sociaal vastgoed in exploitatie	541	12.179
Overboeking voorziening voor onrendabele invest. en herstructureringen	0	8.639
Ontrekking voorzieningen voor onrendabele invest. en herstructureringen	0	-15.179
Overboeking naar grondposities	0	0
afboeking acquisitie-projecten	0	-470
Saldo mutaties	<b>-191</b>	<b>-18.632</b>
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijzen einde jaar	798	13.084
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	0	-11.093
Boekwaarde	<b>798</b>	<b>1.991</b>

In het boekjaar 2021 werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 6.000 aan bouwrente geactiveerd (2020: € 87.000).

## Materiële vaste activa

<b>5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>	<b>31-12-2021</b>			<b>31-12-2020</b>
	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verrijingsprijzen	7.778	1.575	9.353	8.927
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-5.484	-824	-6.308	-6.162
Boekwaarde	<b>2.294</b>	<b>751</b>	<b>3.045</b>	<b>2.765</b>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investeringen	12	208	220	426
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	0	0	0	0
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-194	-182	-376	-352
Bijzondere waardeveranderingen	482	0	482	206
correctie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
correctie afschrijvingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	<b>300</b>	<b>26</b>	<b>326</b>	<b>280</b>
	301	26	327	
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verrijingsprijzen	7.790	1.783	9.573	9.353
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-5.196	-1.006	-6.202	-6.308
Boekwaarde	<b>2.594</b>	<b>777</b>	<b>3.371</b>	<b>3.045</b>



## Financiële vaste activa

### 6. Andere deelnemingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Stand per 1 januari	78	78
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesterings / aflossingen	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
Saldo mutaties	<u>0</u>	<u>0</u>
Stand per 31 december	<u><u>78</u></u>	<u><u>78</u></u>

	Belang	Vestigings- plaats	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	<u>69</u>	<u>69</u>
WOM Kerckebosch B.V. 2)	50,0%	Zeist	<u>9</u>	<u>9</u>
			<u><u>78</u></u>	<u><u>78</u></u>

Woningnet betreft een deelneming zonder invloed van betekenis; WOM Kerckebosch betreft een deelneming met invloed van betekenis.

<sup>1)</sup> De deelneming Woningnet N.V. betreft de aanschaf van 7.720 aandelen. De prijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet te verwachten op korte termijn. De aandelen zijn niet verhandelbaar. Woningnet N.V. verzorgt de woningtoewijzing voor woningzoekenden

<sup>2)</sup> WOM Kerckebosch B.V. betreft de Wijkontwikkelingsmaatschappij die de herstructurering in Zeist-Oost uitvoert samen met de gemeente. Deze ontwikkeling loopt volgens planning tot 2023.

### 7. Latente belastingvorderingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Stand per 1 januari	3.258	3.690
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Oprenting	0	0
Dotatie ten gunste van het resultaat	0	-1.750
Vrijval ten laste van het resultaat	5.822	1.318
Overboeking naar kortlopende vorderingen	0	0
Saldo mutaties	<u>5.822</u>	<u>-432</u>
Stand per 31 december	<u><u>9.080</u></u>	<u><u>3.258</u></u>



Er bestaan ultimo 2021 vijf fiscale waarderingsverschillen, namelijk uit hoofde van leningen, uit hoofde van de leningruil Vestia, uit hoofde van de embedded derivaten, uit hoofde van voorgenomen verkopen bestaand bezit en uit hoofde van verliesverrekening.

(x 1.000,-)	Waarderingsverschil:		gevormde latentie:	
	2021	2020	2021	2020
Verrekenbare verliezen	43.048	26.477	9.681	6.193
Leningportefeuille	1.984	2.100	457	447
Verkopen bestaand bezit	-8.974	-14.186	-2.244	-3.382
Leningruil Vestia	1.907	0	481	0
Embedded derivaten	3.382	0	705	0
<b>totaal</b>	<b>41.347</b>	<b>14.391</b>	<b>9.080</b>	<b>3.258</b>

(x 1.000,-)	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2021	2020	
Vastgoed bestemd voor doorexploitatie	100.898	64.187	nee
Verrekenbare verliezen	11.106	6.619	ja
Leningportefeuille	512	525	ja
Afschrijvingspotentieel	31	179	nee
Verkopen bestaand bezit	-2.315	-3.574	ja
Leningruil Vestia	492	0	ja
Embedded derivaten	873	0	
<b>totaal</b>	<b>111.597</b>	<b>67.936</b>	

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,20%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen (2,971%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

De toegepaste tarieven van de vennootschapsbelasting zijn:

2021: 25%

2022 e.v.: 25,8%

Welk bedrag naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd wordt en de looptijd van de latentie is hieronder weergegeven.

Latentie	realisatie	looptijd
Verrekenbare verliezen	-235	2026
Verkopen bestaand bezit	-1.776	2026
Leningportefeuille	36	2037
Leningruil Vestia	481	2022
Embedded derivaten	-16	2038
<b>totaal</b>	<b>-1.510</b>	

Voor het waarderingsverschil inzake vastgoed voor doorexploitatie is geen latentie gevormd, omdat deze tendeert naar nihil.

M.i.v. 1 januari 2022 worden de verliesverrekeningsregels aangepast:

- de voorwaartse verliesverrekeningstermijn van zes jaren vervalt. Een verlies wordt onbeperkt voorwaarts in de tijd verrekenbaar.
- belastbare winst tot en met € 1 miljoen is volledig verrekenbaar met een verlies uit een ander jaar.
- van de belastbare winst boven € 1 miljoen kan slechts 50% worden gebruikt voor de verrekening van een verlies uit een ander jaar.

Ultimo 2021 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 44,0 miljoen (2020: € 26,5 miljoen). In verband met de beperkte omvang van de verwachte toekomstige fiscale winsten, zijn bovenstaande waarderingsverschillen en compensabele verliezen tot waardering gebracht in de commerciële jaarrekening voor zover de verliezen verrekend kunnen worden met toekomstige fiscale winsten.

De geamortiseerde rente op embedded derivaten is meegenomen in de actieve latentie voor de leningenportefeuille. Het fiscaal-commerciële verschil in rentelasten is als één geheel behandeld met het agio/disagio op de leningportefeuille.

Vanaf 2021 is er een latentie genomen voor de embedded derivaat. Voor het waarderingsverschil over 2020 was onterecht geen latentie gevormd en dat is op basis van RJ 150.203 in deze jaarrekening hersteld. In tegenstelling tot de commerciële waardering worden derivaten fiscaal niet gewaardeerd tegen marktwaarde. Per 31 december 2021 bedraagt het tijdelijke waarderingsverschil van de verplichte derivaat € 3,4 miljoen.

De bijdrage als gevolg van de leningruil Vestia leidt tot een commercieel fiscaal verschil. Commercieel is deze in 2021 ineens ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal wordt deze bijdrage in twee jaar in aftrek gebracht. Voor de fiscale aftrek in 2022 is een actieve latentie tegen contante waarde opgenomen.

Er is een verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde (\* € 1.000)

Fiscale waarde MVA in exploitatie	997.466	(Exclusief mutaties in 2021)
Commerciële waarde MVA in exploitatie	1.388.544	

De latentie op het afschrijvingspotentieel is vanwege de geringe omvang niet gewaardeerd in de jaarrekening.

Enkel voor de verkopen is een latentie gevormd.



<b>8. Overige vorderingen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Stand per 1 januari	325	327
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	23	17
Onttrekkingen	0	0
Amortisatie	-19	-19
Saldo mutaties	4	-2
<b>Stand per 31 december</b>	<b>329</b>	<b>325</b>

<u>specificatie:</u>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
saldo van de betaalde premie voor de collar-contracten. <sup>1)</sup>	15	32
Borgstellingsvergoedingen	26	28
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 2)	288	265
	<b>329</b>	<b>325</b>

<sup>1)</sup> Dit betreft twee leningen. In 2004 is een contract afgesloten voor een roll-over-lening met een looptijd van 12 jaar. Ten behoeve van deze lening, welke ingaat 1 januari 2005, is een cappremie betaald van € 211.275 en een knock-in premie ontvangen van € 95.220. Het saldo wordt afgeschreven in de looptijd van de lening. In 2011 is ten behoeve van een roll-over-lening met een looptijd van 11 jaar een contract afgesloten. Ten behoeve van deze lening welke ingaat op 3 oktober 2011 is een collar afgesloten. Voor deze collar is een premie van € 175.500 betaald, moment van ingang is 1 oktober 2012. Het saldo wordt over de looptijd van de lening afgeschreven.

2) In 2012 en 2013 zijn er een aantal woningen verkocht met een gedeeltelijk uitgestelde betaling ('Kopen naar Wens' constructie).

	<b>2021</b>
Aanschafwaarde 1 januari	265
Mutatie waardeontwikkeling 2021	23
Mutatie agv verkoop 2021	0
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31-12-2021	288
Ultimo 2021 betreft dit 4 eenheden.	

<b>Vorraden</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>9. Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	1.543	3.182
<b>10. Grond- en ontwikkelposities</b>	1.372	1.247
	<b>2.915</b>	<b>4.429</b>
<i>specificatie grond- en ontwikkelingsposities:</i>		
Aanschafprijs einde jaar	1.814	1.689
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-442	-442
	<b>1.372</b>	<b>1.247</b>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2021 4 (2020: 10) (voorheen) huurwoningen die leeg staan voor verkoop en om een 2-tal parkeerplekken in een parkeergarage.

De post Voorraad grond- en ontwikkelposities, betreft de grondlocaties Vogelwijk en Vondellaan 61 ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc).

In het boekjaar werd ter zake van grond- en ontwikkelposities een bedrag van € 10.000,- (2020: € 20.000,-) aan bouwrente geactiveerd.

## Vorderingen

<b>11. Huurdebiteuren</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Huidige huurders	476	525
Vertrokken huurders	336	399
	812	924
af: Voorziening wegens oninbaarheid	-412	-471
	<b>400</b>	<b>453</b>

Onder de vorderingen op huurdebiteuren bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

<b>12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
VvE Montessoriflat	176	234
VvE Park Boswijk	311	0
	<b>487</b>	<b>234</b>

Onder de vorderingen op deelnemingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.



<b>13. Overige vorderingen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Overige debiteuren	66	38
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	0	0
Diverse vorderingen	142	51
	<b>208</b>	<b>89</b>

Onder de overige vorderingen bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

<b>14. Overlopende activa</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Vooruitbetaalde posten	46	42
Nog te ontvangen bedragen	1.107	1.576
Diverse overlopende activa	6	0
	<b>1.159</b>	<b>1.618</b>

Onder de overlopende activa bevinden zich geen posten met een resterende looptijd langer dan een jaar.

## Liquide middelen

<b>15. Liquide middelen</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Kas	3	3
Vrij opneembare banktegoeden	7.909	4.526
Deposito's / spaartegoeden	659	3.359
	<b>8.571</b>	<b>7.888</b>

De tegoeden op de deposito's en spaartegoeden zijn direct opneembaar.

Woongoed Zeist beschikt over een kredietfaciliteit bij de huisbankier van € 1,0 miljoen. Deze kredietfaciliteit is per 20 januari 2022 beëindigd



## 16. Groepsvermogen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Eigen Vermogen		
Stand 1 januari	1.049.978	944.600
Mutaties	130.067	105.378
Stand 31 december	<u>1.180.045</u>	<u>1.049.978</u>

Voor een toelichting op het aandeel van de woningcorporatie in het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op het eigen vermogen in de enkelvoudige jaarrekening.

## Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Stand 1 januari	6.316	12.856
Mutatie in het boekjaar:		
Vrijval	0	0
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	7.773	8.639
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	-10.947	-15.179
Stand 31 december	<u>3.142</u>	<u>6.316</u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard.

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw/(Groot)onderhoud en renovatie betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>18. Voorziening latente belastingverplichtingen</b>		
Stand 1 januari	0	0
herrubricering naar debet-zijde balans	0	0
boekwaarde per 1 januari	<u>0</u>	<u>0</u>
Mutatie in het boekjaar:		
Dotatie in verband verkopen bestaand bezit	0	0
Dotatie in verband met saldo herbestedingsreserve	0	0
Mutatie uit hoofde van waarderingsverschil derivaten	0	0
Stand 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

Voor een nadere toelichting verwijzen wij naar de debet-zijde van de balans onderdeel 7. belastinglatenties

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>19. Overige voorzieningen</b>		
Stand 1 januari	42	10.621
Mutatie in het boekjaar:		
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/pensioen	-7	-20
Dotatie/onttrekking verlieslatende verkooptransactie Kerckebosch	0	-10.559
Stand 31 december	<u>35</u>	<u>42</u>

specificatie Overige voorzieningen:	1-jan	onttrekk.	dotatie	vrijval/overbk	31-dec
voorziening voor jubilea/pensioen	42	-14	11	-4	35
	<u>42</u>	<u>-14</u>	<u>11</u>	<u>-4</u>	<u>35</u>

Voorziening voor jubilea en pensioen: Vanuit CAO werkgevers-verplichtingen is voor jubilea en pensioenverplichting een voorziening gevormd.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 7.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en € 28.000 na vijf jaar.





## Langlopende schulden

### 20. Leningen van banken

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Stand 1 januari	203.164	203.493
Nieuw opgenomen leningen	32.570	6.000
Aflossingen	-18.777	-6.477
Mutatie geamortiseerde rente	8.219	148
<b>Stand 31 december</b>	<u>225.176</u>	<u>203.164</u>
Kortlopend deel	-14.772	-2.977
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<u><u>210.404</u></u>	<u><u>200.187</u></u>

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2021 bedraagt: **279.714**

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve per 31 december 2021 op basis van de 6-maands Euribor.

Uitsplitsing van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nominale waarde leningen	217.044	203.252
Waarde geamortiseerde rente	8.132	-88
Per saldo in jaarrekening:	<u><u>225.176</u></u>	<u><u>203.164</u></u>

De resterende looptijd bedraagt (o.b.v. nominale waarde):	<u>2021</u>
< 1 jaar	14.503
1-5 jaar	34.711
> 5 jaar	167.830
Totaal:	<u><u>217.044</u></u>

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	<u>2021</u>
Vastrentende leningen:	
-annuitair	5.162
-lineair	256
-fixe	137.420
Variabel rentende leningen:	
-annuitair	3.706
-roll-over	36.500
Extended leningen	6.000
Basisrenteleningen	28.000
Totaal per 31 december 2021:	<u><u>217.044</u></u>

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd of tot renteherzieningsmoment, van variabel rentende leningen tot het renteherzieningsmoment.

Extended leningen zijn vastrentende leningen tot het herzieningsmoment dat verder in de toekomst ligt. In de leningovereenkomst is opgenomen dat op dat herzieningsmoment de bank de optie heeft de lening te verlengen tegen een bij het sluiten van lening afgesproken rentepercentage dan wel vervroegde aflossing te eisen. Bij deze leningen is sprake van zogenaamde embedded derivaten. In het hoofdstuk Financiële Instrumenten wordt op deze derivaten nader ingegaan. In 2021 is 1 extended lening op het herzieningsmoment omgezet naar een basisrentelening.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag (spread). De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,055% en 0,22%. De basisrente varieert tussen 3,34% en 4,095%

Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf renterisico van de toelichting financiële instrumenten.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 2,971% (2020: 2,910%).

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-weeks, 1-, 3- en 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van -/ 0,15% tot en met + 0,165% ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 214.730.000 (2020: € 205.252.000), waarvan per 31 december 2021 € 1.500.000 niet was opgenomen van rollover leningen. De "Vestialening" is hierin voor de hoofdsom opgenomen.

De gewogen gemiddelde looptijd (restant looptijd en hoogte van het schuldrestant) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 13,2 jaar (2020: 13,4 jaar).



<b>21. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	18.036	19.247
correctie voorgaande boekjaren	0	0
overheveling naar cumulatieve waardeverandering	0	0
Aanschafwaarde 1 januari	18.036	19.247
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	8.124	4.976
Overheveling van aanschafprijs	0	0
stand per 1 januari boekjaar	<u>26.160</u>	<u>24.223</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-270	0
Verminderen als gevolg van terugkoop/vervallen	-1.276	-1.211
Waardemutatie terugkoopverplichting	4.019	3.148
	2.473	1.937
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	16.490	18.036
Cumulatieve herwaardering	12.143	8.124
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>28.633</u></b>	<b><u>26.160</u></b>

Woongood Zeist heeft ultimo 2021 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 133 woningen (2020: 143) woningen. De verwachte looptijd van het merendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan vijf jaar.

<b>22. Overige schulden</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Stand 1 januari	14.386	11.035
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Mutatie embedded derivaten via resultaat	-2.666	3.364
Omzetting embedded derivaat naar basisrentelening	-8.330	
Ontvangen waarborsommen	0	0
Terugstorting waarborsommen	0	-13
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>3.390</u></b>	<b><u>14.386</u></b>

<i>specificatie Overige schulden:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>waardeontwikk.</i>	<i>31-dec</i>
Embedded derivaten (receiver swaption)	14.379	-8.330	-2.666	3.383
waarborsommen	7	0	0	7
	<u>14.386</u>	<u>-8.330</u>	<u>-2.666</u>	<u>3.390</u>

## Kortlopende schulden

<b>23. Schulden aan overheid</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Afrekening beheerwoningen Gemeente Zeist	271	332
Gemeente Zeist (overig)	33	21
	<u>304</u>	<u>353</u>

<b>24. Schulden aan banken</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
Kortlopend deel langlopende schulden	14.772	2.977
	<u>14.772</u>	<u>2.977</u>

De kredietfaciliteit in rekening courant bij de Rabobank bedraagt per 31 december 2021 € 1,0 miljoen. Deze kredietfaciliteit is per 20 januari 2022 beëindigd

In 2021 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit. Er zijn geen zekerheden verstrekt inzake deze kredietfaciliteit.

**25. Schulden aan leveranciers**

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Diverse crediteuren	2.405	1.205
	<u><b>2.405</b></u>	<u><b>1.205</b></u>

**26. Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.**

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
VvE Park Boswijk	0	0
VvE Antonlaan	0	3
VvE 't Hof	0	9
WOM Kerkebosch BV	40	40
	<u><b>40</b></u>	<u><b>52</b></u>

**27. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen**

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Omzetbelasting	1.004	756
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	114	111
pensioenen	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u><b>1.118</b></u>	<u><b>867</b></u>

**28. Overige schulden**

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
afrekening servicecontracten	407	436
Diverse schulden	991	1.421
	<u><b>1.398</b></u>	<u><b>1.857</b></u>

**29. Overlopende passiva**

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Niet vervallen rente op leningen	2.385	2.414
Vooruitontvangen bedragen onderhanden projecten	0	0
Vooruitontvangen huren	811	837
Diversen	0	0
	<u><b>3.196</b></u>	<u><b>3.251</b></u>



## Financiële instrumenten

### Algemeen

Woongoed Zeist maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, reële waarde, rente- en kasstroomrisico, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woongoed Zeist te beperken, heeft Woongoed Zeist een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld. Woongoed Zeist heeft afgeleide financiële instrumenten, met name collars en swaps ingezet om renterisico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

### Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woongoed Zeist loopt bedraagt € 9.591.000 (2020: € 8.901.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 812.000, overige vorderingen ad € 208.000 en liquide middelen ad € 8.571.000.

### Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 812.000 (2020: €924.000) zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Ten behoeve van oninbaarheid is een voorziening gevormd van € 412.000 (2020: € 471.000).

De liquide middelen ultimo 2021 bedragen € 8.571.000. De middelen zijn ondergebracht bij diverse banken, volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 8.195.000	A+	A-1
ABN AMRO	€ 373.000	A	A-1
Kas	€ 3.000	n.v.t.	n.v.t.

De opgenomen rating is volgens Standard & Poors.

Bij het aangaan van financiële transacties loopt Woongoed Zeist een kredietrisico. Het kan zijn dat de tegenpartij niet aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. In dat geval lijdt Woongoed Zeist mogelijk een verlies. Het doel is mogelijke verliezen voortkomend uit een gelopen kredietrisico te minimaliseren. Ten einde mogelijke verliezen te voorkomen streeft Woongoed Zeist er naar financiële (trans)acties aan te gaan met financieel solide tegenpartijen met een zo hoog mogelijke lange termijn credit rating. Deze lange termijn credit rating van de betreffende tegenpartij is conform de eisen van de Woningwet. De Woningwet schrijft voor dat uitzettingen worden gedaan bij financiële partijen met een minimale lange termijn credit rating van A/A2.

De actuele Standard & Poors rating voldoet voor beide financiële instellingen aan de lange termijn credit rating eisen, conform de Woningwet.



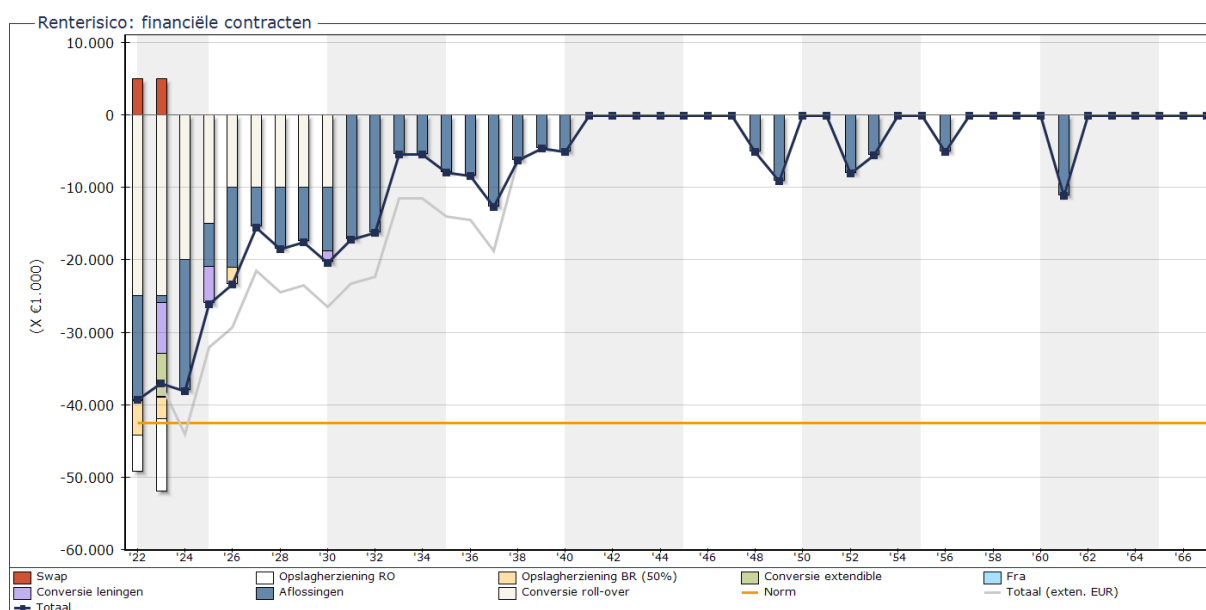
## Renterisico en kasstroomrisico

Woongood Zeist loopt renterisico over schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Woongood Zeist risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woongood Zeist risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabele renteschulden heeft Woongood Zeist rentederivaten (collars en swaps) afgesloten, waarbij het risico van de variabele rente wordt geminimaliseerd.

Het rente- en looptijdenbeleid van Woongood Zeist is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico inclusief herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen zonder cap) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt: vermindert met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



De gele lijn geeft de norm van renterisico aan van 15%. De zwarte lijn geeft het renterisico in enig jaar weer. Het renterisico ligt in alle jaren onder de norm.

## Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de leningen van de kredietinstellingen bedraagt ultimo 2021 € 279.714.000 (2020: € 291.336.000).

De boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 217.044.000 (2020: € 203.252.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2021).



## Duration

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde looptijd van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 11,6 jaar. (2020: 12,3)

## Derivaten

### Collar

De collar is een combinatie van een gekochte optie die bescherming biedt tegen rentestijging (caps) en een geschreven optie ter financiering van de kosten daarvan, waardoor het voordeel van rentedaling wordt weggegeven (floor). Omdat geen sprake is van een per saldo geschreven optie is het gecombineerde instrument in een hedgerelatie opgenomen. Met de cap beschermt Woongood Zeist zich tegen stijgende rente boven de strikerente.

Per 1 oktober 2021 is de enige Collar die Woongood Zeist had uitstaan geëindigd:

Hoofdsom	Rente	Einddatum	Afgeschermd	Max. rente	Min. rente	Marktwaaarde 2021	Marktwaaarde 2020
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	€ 0	-€ 115.764

### Swaps

Woongood Zeist heeft de volgende twee swaps bij de ABN AMRO afgesloten:

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2021	Marktwaaarde 2020
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 277.069	-€ 555.240
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 791.623	-€ 1.094.254
Totaal				-€ 1.068.692	-€ 1.649.494

### Embedded derivaten

Woongood Zeist heeft in haar leningenportefeuille twee zogenaamde extended leningen. Binnen de contracten van de leningen is sprake van zogenaamde embedded derivaten. Op grond van de RJ-uiting 2013-15 met betrekking tot wijzigingen van de RJ290 'Financiële Instrumenten' worden deze derivaten vanaf boekjaar 2014 afgescheiden van de leningscontracten en afzonderlijk gewaardeerd. In 2021 is één extended lening op het herzieningsmoment omgezet naar een basisrentelening.

Geldgever	Hoofdsom	afgesloten	Ingangsdatum laatste tijdvak	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2021	Waarde derivaat 31-12-2020
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 3.383.000	-€ 4.062.049
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	3-05-2021	€ 0	-€ 10.316.649
Totaal					-€ 3.383.000	-€ 14.378.698



### **Valutarisico**

Woongoed Zeist is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

### **Prijrisico**

Woongoed Zeist bezit voor € 69.190 (nominaal) aandelen van WoningNet N.V. Deze aandelen zijn voor 75% volgestort. Het prijrisico dat Woongoed Zeist loopt over dit aandelenbezit belooft maximaal de nominale waarde.

### **Liquiditeitsrisico**

Woongoed Zeist bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van Woongoed Zeist te kunnen voldoen. Daarnaast is sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en Woongoed Zeist geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient Woongoed Zeist het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen.

### **Concentratie liquiditeitsrisico**

Woongoed Zeist zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij leningen zijn afgesloten, bestaan uit de volgende instellingen:

NV Bank Nederlandse Gemeenten	€ 98.906.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 85.138.000
Aegon	€ 18.500.000
Achmea	€ 6.500.000
Nationale Nederlanden	€ 8.000.000

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). In totaal 85%.

De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang en is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap.

De NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat deze leningen worden opgeëist wegens faillissement is hiermee beperkt. De lange termijn Standard & Poors rating van beide banken is AAA.



## **Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen**

### **Overeenkomst met aannemers**

In 2018 is met drie aannemers een contract aangegaan. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt aan hen uitbesteed. Dit onderhoud geschiedt tegen marktconforme prijs en overige voorwaarden. Er geldt geen afnameverplichting. Voor 2022 zijn de contracten met één jaar verlengd.

### **Obligo's Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Woongood Zeist heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 5.220.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### **Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 1.634 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet.

In 2014 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

### **Aangegane investeringsverplichtingen**

Ultimo 2021 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 24,1 miljoen.

### **Leaseverplichtingen**

Voor een aantal printers/copiers is in 2018 een nieuwe (operational-) leaseovereenkomst afgesloten voor een periode van 60 maanden. De verplichting voor 2022 bedraagt op jaarbasis € 13.000.

### **Bankgaranties**

Vanwege het overnemen van terugkoopgaranties voor appartementen in het complex Park Boswijk te Doorn is aan de verkopende partij een bankgarantie van € 300.000 verstrekt.

Ten behoeve van de verhuurder van het kantoorpand Zeisteroever 1 zijn garanties afgegeven voor nakoming van de contractuele verplichtingen voor een totaalbedrag van € 59.000.





### **Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid**

Zeist vormt samen met Woongoed Zeist Holding BV en Woongoed Zeist Vastgoed BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woongoed Zeist en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting, waarbij de moeder (Woongoed Zeist) de gehele belastinglast draagt.

### **Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende of gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woongoed Zeist en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woongoed Zeist naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.



## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen x x € 1.000; functioneel model)

### 1. Huuropbrengsten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	52.586	52.916
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.056	1.126
	<u>53.642</u>	<u>54.043</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.356	-1.289
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-60	-125
Af: toegekende huurgewinning	-3	-5
Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>52.223</u>	<u>52.624</u>

### 2. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	3.393	3.336
Contributies	0	0
	<u>3.393</u>	<u>3.336</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-97	-58
Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>-97</u>	<u>-58</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>3.296</u>	<u>3.278</u>

### 3. Lasten servicecontracten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	-3.332	-3.270
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u>-3.332</u>	<u>-3.270</u>

### 4. Overheidsbijdragen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige rijksbijdragen	0	0
Totaal overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>

### 5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Directe lasten verhuur en beheer	-293	-200
Toegerekende personeelskosten	-1.693	-1.776
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.325	-1.523
Toegerekende afschrijvingen	-127	-125
Doorberekende kosten	0	0
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-3.438</u>	<u>-3.624</u>

### 6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-5.590	-4.169
Onderhoudslasten (cyclisch)	-18.300	-11.968
Doorberekende kosten afd Projecten	1.100	810
Toegerekende personeelskosten projecten	-546	-570
Toegerekende inleenkosten personeel projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-149	-183
Toegerekende afschrijvingen projecten	-41	-40
Toegerekende personeelskosten onderhoud	-1.366	-1.285
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud	-761	-960
Toegerekende afschrijvingen onderhoud	-102	-90
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-25.755</u>	<u>-18.455</u>



De onderhoudslasten voor het vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Planmatig onderhoud	-18.300	-11.968
Mutatieonderhoud	-2.432	-1.766
Klachtenonderhoud	-3.158	-2.402
Totaal onderhoudslasten	<u>-23.890</u>	<u>-16.136</u>

### 7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
OZB/Riool- en waterschap belasting	-2.767	-2.644
Verhuurderheffing	-7.520	-7.368
Verzekeringen	-301	-234
Overige directe operationele lasten	-231	-218
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-10.819</u>	<u>-10.464</u>

### 8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

*Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	887
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>887</u>

*Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>-459</u>
---	----------	-------------

*Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Financieringskosten	0	0
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</u>

### 9. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	7.885	10.103
Af: direct toerekenbare kosten	-195	-201
Af: boekwaarde	-5.347	-8.110
Af: toegerekende personeelskosten	-110	-114
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-30	-36
Af: toegerekende afschrijvingen exploitatie	-8	-8
	<u>2.195</u>	<u>1.634</u>



### 10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	482	206
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>482</u>	<u>206</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-7.411	-9.137
Terugname waardeverminderingen	8.722	3.349
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.311</u>	<u>-5.788</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.793</u>	<u>-5.582</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

### 11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	115.328	98.902
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>115.328</u>	<u>98.902</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

### 12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	1.367	1.135
Afname marktwaarde	23	16
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>1.390</u>	<u>1.151</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de Vastgoedbeleggingen.

### 13. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2021	2020
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>0</u>	<u>0</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden

### 14. Nettoresultaat overige activiteiten

	2021	2020
Beheerdiensten	0	0
-	0	0
Verenigingsactiviteiten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	-1
Overige bedrijfsopbrengsten	329	302
Toegerekende personeelskosten projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	0	0
Toegerekende afschrijvingen projecten	0	0
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>329</u>	<u>301</u>

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2021	2020
Vervoermiddelen	-2	-5
ICT hard- en software	-134	-120
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-208	-194
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>-344</u>	<u>-319</u>



## Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lonen en salarissen	-3.364	-3.262
Sociale lasten	-496	-493
Pensioenlasten	-429	-547
Overige personeelskosten incl. inhuur	-1.697	-1.608
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en ov. Personeelskosten	<u>-5.986</u>	<u>-5.910</u>

Eind 2021 had de corporatie 66 werknemers in dienst (2020: 60). In fulltime equivalenten (FTE) uitgedrukt 60,22 (2020: 57,55).

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Directie / Staf	8,00	6,56
Wonen (verhuur en verkoop)	25,16	23,33
Vastgoedbeheer	12,67	12,89
Financien	7,61	7,44
Projecten	6,78	7,33
Totaal fte:	<u>60,22</u>	<u>57,55</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 15. Overige organisatiekosten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Beheerkosten:</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	-476	-620
Automatiseringskosten	-753	-821
Bestuurs- en toezichtskosten	0	0
Huisvestigingskosten	-129	-115
Overige personeelskosten	0	-1.608
Overige beheerskosten	23	-17
Subtotaal beheerskosten	<u>-1.335</u>	<u>-3.181</u>

### Heffingen:

Belastingen	0	0
Contributies	0	0
Kosten AW	-22	-44
Kosten Huurcommissie	-17	-17
Saneringsheffing	0	0
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia lening)	-3.815	0
Subtotaal heffingen	<u>-3.854</u>	<u>-61</u>

### Overige bedrijfslasten:

Servicekosten	0	0
Beheer door derden	0	0
Incassokosten	-4	-9
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	0	0
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
Kosten projectontwikkeling	0	0
Mutaties overige voorzieningen	0	0
Diverse bedrijfslasten	-167	-55
Overige organisatiekosten	-270	-272
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>-441</u>	<u>-336</u>

Totaal overige organisatiekosten

<u>-5.630</u>	<u>-3.578</u>
---------------	---------------

Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:

Totaal afschrijvingen	-343	-319
Totaal personeelskosten	-5.986	-4.302
Totaal overige bedrijfslasten	-5.628	-3.578
	<u>-11.957</u>	<u>-8.199</u>

Toegerekend aan activiteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille	3.145	3.424
Onderhoudsactiviteiten	2.229	2.336
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	148	158
Overige activiteiten	736	793
Leefbaarheid	697	423
	<u>6.955</u>	<u>7.134</u>

Saldo niet doorbelaste kosten:

<u>-5.002</u>	<u>-1.065</u>
---------------	---------------



<u>Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten:</u>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
governance en bestuur	-126	-138
Toegerekende personeelskosten Management	-508	-473
Toegerekende overige organisatiekosten Management	-138	-152
Toegerekende afschrijvingen Management	-38	-33
portfolio management	0	0
Treasury	-34	-33
jaarverslaggeving en control	-153	-147
Personeel en Organisatie	-43	-46
Personeelsvereniging en OR	0	-1
Saneringsheffing en heffing Aw	-22	-44
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	-3.815	0
Obligheffing WSW	-125	0
	<b>-5.002</b>	<b>-1.067</b>

## **16. Leefbaarheid**

*De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:*

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-218	-295
Leefbaarheid (cyclisch)	-128	-73
Toegerekende personeelskosten	-306	-281
Toegerekende overige organisatiekosten	-368	-122
Toegerekende afschrijvingen	-23	-20
Totaal leefbaarheid	<b>-1.043</b>	<b>-791</b>

## **accountantskantoor Deloitte:**

Controle van de jaarrekening	136	129
Andere controleopdrachten	13	13
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	<b>149</b>	<b>142</b>

## **Totale accountantskosten in boekjaar:**

	<b>149</b>	<b>142</b>
--	------------	------------

De totale accountantskosten zijn opgenomen onder de Algemene beheer- en administratiekosten, waarop de jaarrekening van toepassing is. Voor de na het boekjaar uit te voeren (controle) werkzaamheden is een post te betalen accountantskosten opgenomen.

## **Financiële baten en lasten**

### **17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0

### **18. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten**

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	78	191
Renteopbrengsten leningen	0	0
Renteopbrengsten BWS-subsidie	0	0
Opbrengsten effecten	0	0
Overige opbrengsten	0	0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<b>78</b>	<b>191</b>

Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 2% gehanteerd.

### **19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	7	12
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	12

### **20. Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-5.160	-5.344
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	2.208	-4.066
Overige rentelasten	-53	-44
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<b>-3.005</b>	<b>-9.454</b>



## 21. Belastingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2020	0	0
2021	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente vennootschapsbelasting Leningen	-10	-81
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-3.488	-1.237
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-1.138	1.751
Latente vennootschapsbelasting leningruil Vestia	-481	0
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	-705	0
	<u>5.822</u>	<u>433</u>
<b>Totaal belastingen</b>	<b>5.822</b>	<b>433</b>

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 43.048.000 (2020: € 44.075.000) worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. Het bedrag over 2020 wijkt af van hetgeen is toegelicht in de jaarrekening 2020. Nadat de Jaarstukken 2020 zijn vastgesteld is VPB aangifte over 2019 gedaan en dit heeft gevolgen voor de positie ultimo 2020. In Jaarstukken was een bedrag van € 45.053.000 opgenomen. De effectieve belastingdruk is -4,7%, zijnde -€ 5.822.000 (mutatie belastingen) gedeeld door € 124.244.000 (resultaat voor belastingen). In 2020 was de effectieve belastingdruk 0,4%.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	124.244	105.811
<b>Af:</b>		
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerende zaken	1.221	1.355
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	118.511	100.129
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	165	165
Fiscaal hogere lasten onderhoud	9.710	7.976
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	16	0
	<b>129.623</b>	<b>109.625</b>
<b>Bij:</b>		
Correctie opbrengst verkopen	1.422	-12.584
Correctie verhuurderheffing	879	2.501
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	0	0
Fiscaal te activeren 50% sectorbijdrage leningruil Vestia	1.907	0
Gemeente kostenaftrek	13	12
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.393	4.554
Correctie waardeveranderingen	-	5.188
Fiscaal geen mutatie embedded derivaten en geamortiseerde rente	-2.208	4.066
	<b>6.406</b>	<b>3.737</b>
<b>Belastbare winst</b>	<b>1.027</b>	<b>-77</b>
Mutatie compensabel verlies	1.027	-77
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Belastingbedrag 15% tot € 245.000	0	0
Belastingbedrag 25% vanaf € 245.000	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 22. Resultaat deelnemingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>

### Transacties met verbonden partijen

Indien sprake is van transacties van betekenis met verbonden partijen, wordt verwezen naar RJ 330 'Verbonden partijen'; indien van toepassing geschieden deze transacties allemaal op zakelijke wijze.



## Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woongoed Zeist van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum voor Woongoed Zeist is in 2021 voor bestuurder € 175.000 (2020: € 168.000), voor de voorzitter van de RvC € 26.250 (excl. btw) (2020: € 25.200) en voor de leden van de RvC € 17.500 (excl. btw) (2020: € 16.800).

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm de algemeen bindende 'beroepsregel bezoldiging commissarissen'. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT-2 en wordt vastgesteld volgens de voor Woongoed Zeist geldende bezoldigingsklasse F. De maximale norm voor 2021 is vastgesteld op € 20.250 (11,55%) voor de voorzitter en € 13.550 (7,70%) voor de leden. Op grond van artikel 6 van de VTW-statuten is de vastgestelde norm bindend voor alle toezichthouders die lid zijn van de VTW.

De bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie is als volgt:

(bedragen x € 1)	2021	2020
<b>Naam</b>	<b>R. Wassenberg</b>	<b>R. Wassenberg</b>
<b>Functie</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Ingang dienstverband	01-01-2021	01-01-2020
Einde dienstverband		
Duur dienstverband	Onbepaald	Onbepaald
Omvang dienstverband	1,0 FTE; (36 uur)	1,0 FTE; (36 uur)
Bezoldigingsmaximum voor Woongoed Zeist voor bestuurder	€ 175.000	€ 168.000
Periodiek betaalde beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 156.520	€ 144.060
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.266	€ 23.270
<b>Totale bezoldiging ten laste van Woongoed Zeist</b>	<b>€ 174.786</b>	<b>€ 167.330</b>

De bezoldiging van de RvC van Woongoed Zeist is als volgt:

naam	J. Hagens		B. Sanches		H. van Kraaij		R. Verkerk		M. Smit	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>jaar</b>	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Functie</b>	Voorzitter	Voorzitter	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid	lid
<b>ingangs dienstverband</b>	1-1-2021	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2020	1-1-2021	1-1-2020
<b>einde dienstverband</b>					31-12-2021					
<b>Bezoldings-maximum</b>	€ 26.250	€ 25.200	€ 17.500	€ 16.800	€ 17.500	€ 16.800	€ 17.500	€ 16.800	€ 17.500	€ 16.800
<b>Bezoldiging plus belastbare onkostenvergoeding</b>	€ 20.250	€ 19.400	€ 13.550	€ 13.000	€ 13.550	€ 13.000	€ 13.550	€ 13.000	€ 13.550	€ 13.000





## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die de financiële positie van Woongood Zeist materieel beïnvloeden of de continuïteitveronderstelling in twijfel brengt.



## Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1. 1.255.418	1.135.184
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2. 133.126	120.941
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. 32.942	29.102
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. 798	988
	<b>1.422.284</b>	<b>1.286.215</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5. 3.371	3.045
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A 2.605	2.617
Andere deelnemingen	6.B 78	78
Latente belastingvorderingen	7. 9.080	3.258
Overige vorderingen	8. 329	325
	<b>12.092</b>	<b>6.278</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.437.747</b>	<b>1.295.538</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	9. 1.543	3.182
Overige voorraden	10. 1.372	1.247
	<b>2.915</b>	<b>4.429</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	11. 400	453
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12. 487	234
Overige vorderingen	13. 209	89
Overlopende activa	14. 1.159	1.617
	<b>2.255</b>	<b>2.393</b>
<b>Liquide middelen</b>	15. 5.965	5.271
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>11.135</b>	<b>12.093</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.448.882</b>	<b>1.307.631</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	<b>16.</b>	820.442	720.789
Overige reserves	<b>17.</b>	359.602	329.189
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.180.044</b>	<b>1.049.978</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>18.</b>	3.142	6.316
Latente belastingverplichtingen	<b>19.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>20.</b>	35	42
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>3.177</b>	<b>6.358</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>21.</b>	210.404	200.187
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>22.</b>	28.633	26.160
Overige schulden	<b>23.</b>	3.390	14.386
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>242.427</b>	<b>240.733</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>24.</b>	304	353
Schulden aan banken	<b>25.</b>	14.772	2.977
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>26.</b>	2.405	1.205
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>27.</b>	40	52
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>28.</b>	1.118	867
Overige schulden	<b>29.</b>	1.399	1.857
Overlopende passiva	<b>30.</b>	3.196	3.251
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>23.234</b>	<b>10.562</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.448.882</b>	<b>1.307.631</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	52.223	52.623
Opbrengsten servicecontracten	3.296	3.278
Lasten servicecontracten	-3.332	-3.270
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.438	-3.624
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.755	-18.456
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.819	-10.465
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.175</b>	<b>20.086</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	887
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-459
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>428</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.690	9.902
Toegerekende organisatiekosten	-148	-158
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.347	-8.110
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.195</b>	<b>1.634</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.793	-5.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.328	98.902
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.390	1.151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>118.511</b>	<b>94.471</b>
Opbrengsten overige activiteiten	329	302
Kosten overige activiteiten	0	-1
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>329</b>	<b>301</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-5.001</b>	<b>-1.065</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-1.043</b>	<b>-792</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	78	191
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.994	-9.453
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.909</b>	<b>-9.250</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>124.257</b>	<b>105.813</b>
Belastingen	5.822	-433
Resultaat uit deelnemingen	-12	-2
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>130.067</b>	<b>105.378</b>



## Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening

### Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

De enkelvoudige jaarrekening van Woongoed Zeist is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2021, balans Niet-DAEB per 31 december 2021.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2021.
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2021.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2021, Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021.

Bij al deze onderdelen is boekjaar 2020 als vergelijkende cijfers bijgevoegd.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Aard van de Niet-DAEB activiteiten bestaan uit het exploiteren van bestaande eenheden van het type:

- Vrije sector woningen
- BOG
- Parkeervoorzieningen

Daarnaast beschikt Woongoed Zeist over in het verleden verworven grondposities en neemt nog deel in enkele deelnemingen. Er hebben in 2021 geen nieuwe Niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden.

### Toewijzing en toerekening DAEB en Niet-DAEB:

Waar mogelijk zijn lasten & baten, balansposten en kasstromen direct toebedeeld op basis van het DAEB/Niet-DAEB type van de woning waar de post betrekking op heeft.

Omdat met de verdeling geen directe toerekening naar DAEB of Niet-DAEB is te maken, is een verdeelsleutel gehanteerd op basis van wegingsfactoren op basis van type en aantal van eenheden primo jaar. Hierbij hanteren we de volgende wegingsfactor om te komen tot een verdeelsleutel:

- Woningen tellen voor 1 (kamergewijze verhuur is opgeteld tot 1 eenheid).
- MOG telt voor 1, tenzij het een hele kleine ruimte betreft; dan 0,25 of 0,1.
- BOG telt voor 1.
- Garageboxen, carports e.d. tellen voor 0,25.
- Bergingen, scootmobielruimte, parkeren onder het gebouw tellen voor 0,1.



Uitkomst verdeelsleutel DAEB/ Niet-DAEB in percentage:

- DAEB 92,5%
- Niet-DAEB 7,5%
- Totaal 100%

## **Financiële vaste activa**

### **Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelneming waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woongoed Zeist. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woongoed Zeist geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, dan wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorziening voor oninbaarheid.

### **Andere deelnemingen**

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

## **Eigen Vermogen**

### **Herwaarderingsreserve**

Woongoed Zeist vormt een herwaarderingsreserve voor:

- Waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed, wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

### **Overige reserve**

De overige reserve wordt gevormd door resultaat boekjaren en het gerealiseerde deel van herwaarderingsreserves van activa bij verkopen.



## Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

### Financiële vaste activa

#### 6. A Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<i>Stand per 1 januari</i>	2.617	2.618
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	1
Desinvesteringen / aflossingen	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	-12	-2
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
<i>Saldo mutaties</i>	<u>-12</u>	<u>-1</u>
 <i>Stand per 31 december</i>	<u><u>2.605</u></u>	<u><u>2.617</u></u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Woongoed Zeist Holding B.V.	100% Zeist	2.605	2.617

Woongoed Zeist Holding B.V. betreft een 100% dochter maatschappij die geconsolideerd wordt.

#### 6. B Andere deelnemingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
<i>Stand per 1 januari</i>	78	78
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesteringen / aflossingen	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
<i>Saldo mutaties</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Stand per 31 december</i>	<u><u>78</u></u>	<u><u>78</u></u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Woningnet N.V.	1,5% Utrecht	69	69
WOM KB B.V.	50,0% Zeist	9	9
		<u>78</u>	<u>78</u>

De deelneming Woningnet N.V. betreft de aanschaf van 7.720 aandelen. De prijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet in 2022 te verwachten. De aandelen zijn niet verhandelbaar.



<b>16. Herwaarderingsreserve</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<i>Stand 1 januari</i>	720.789	642.301
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.359	-12.115
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	120.208	104.491
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.222	-1.964
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0
Overige mutaties	-16.974	-11.924
Totaal mutaties	99.653	78.488
<i>Stand 31 december</i>	<b>820.442</b>	<b>720.789</b>

<b>17. Overige reserves</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<i>Stand 1 januari</i>	329.189	302.299
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	2.359	12.115
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	28.055	14.775
Totaal mutaties	30.414	26.890
<i>Stand 31 december</i>	<b>359.603</b>	<b>329.189</b>

Per 31 december 2021 is in totaal € 820,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2020: € 720,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 861 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood Zeist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2021 van € 130.067.000 ten bedrage van € 28.055.000,- ten gunste van de overige reserves en € 102.012.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.





## Enkelvoudige balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.255.418	1.135.194
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.852	22.200
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	798	988
	<b>1.281.068</b>	<b>1.158.382</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.371</b>	<b>3.045</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	10.674	6.217
Interne lening	6.000	9.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	135.172	117.734
Overige vorderingen	329	325
	<b>152.175</b>	<b>133.276</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.436.614</b>	<b>1.294.703</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.527	2.596
Overige voorraden	0	0
	<b>1.527</b>	<b>2.596</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	348	413
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	209	89
Overlopende activa	1.159	1.617
	<b>1.716</b>	<b>2.119</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.282</b>	<b>1.412</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>4.525</b>	<b>6.128</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.441.139</b>	<b>1.300.831</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	820.442	654.837
Overige reserves	359.603	395.142
Resultaat na belastingen boekjaar	0	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.180.045</b>	<b>1.049.979</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.142	6.316
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	35	42
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>3.177</b>	<b>6.358</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	210.404	200.187
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	21.134	19.627
Overige schulden	3.390	14.386
Interne lening		
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>234.928</b>	<b>234.200</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	282	328
Schulden aan banken	14.772	2.977
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.405	1.205
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.118	867
Overige schulden	1.298	1.725
Overlopende passiva	3.114	3.192
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>22.989</b>	<b>10.294</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.441.139</b>	<b>1.300.831</b>



## Enkelvoudige balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	133.126	120.931
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.090	6.902
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<b>141.216</b>	<b>127.833</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	2.605	2.617
Andere deelnemingen	78	78
Latente belastingvorderingen	0	0
Interne lening	0	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	0	0
Overige vorderingen	0	0
	<b>2.683</b>	<b>2.695</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>143.899</b>	<b>130.528</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	16	585
Overige voorraden	1.372	1.247
	<b>1.388</b>	<b>1.832</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	52	40
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	487	234
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
	<b>539</b>	<b>274</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>4.683</b>	<b>3.859</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>6.610</b>	<b>5.965</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>150.509</b>	<b>136.493</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2021	31-12-2020
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	75.404	65.953
Overige reserves	59.768	51.781
Resultaat na belastingen boekjaar	0	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>135.172</b>	<b>117.734</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	1.594	2.959
Overige voorzieningen	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.594</b>	<b>2.959</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	7.499	6.533
Overige schulden	0	0
Interne lening	6.000	9.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>13.499</b>	<b>15.533</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	22	25
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	0	0
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	40	52
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	0
Overige schulden	101	132
Overlopende passiva	81	58
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>244</b>	<b>267</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>150.509</b>	<b>136.493</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	2021	2020
Huuropbrengsten	1. 46.823	47.357
Opbrengsten servicecontracten	2. 3.139	3.146
Lasten servicecontracten	3. -3.223	-3.157
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -3.125	-3.290
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -24.741	-17.347
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -10.393	-10.118
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>8.480</b>	<b>16.591</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>8. 0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.708	8.890
Toegerekende organisatiekosten	-137	-147
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.908	-9.650
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9. 663</b>	<b>-907</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. 1.794	-5.619
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 105.925	95.657
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 1.167	1.085
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>108.886</b>	<b>91.123</b>
Opbrengsten overige activiteiten	320	284
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>14. 320</b>	<b>284</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>15. -4.865</b>	<b>-989</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>16. -985</b>	<b>-751</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17. 0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	18. 293	621
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 7	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -2.994	-9.453
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.694</b>	<b>-8.820</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>109.805</b>	<b>96.532</b>
Belastingen	21. 7.188	648
Resultaat uit deelnemingen	22. 13.074	8.199
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>130.067</b>	<b>105.379</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
<b>Netto resultaat na belastingen</b>	<b>130.067</b>	<b>105.379</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	2021	2020
Huuropbrengsten	1. 5.400	5.266
Opbrengsten servicecontracten	2. 157	132
Lasten servicecontracten	3. -109	-112
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -313	-334
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -1.014	-1.109
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -426	-348
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.695</b>	<b>3.495</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	887
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-459
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>8. 0</b>	<b>428</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.296	2.862
Toegerekende organisatiekosten	-10	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.833	-2.515
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9. 452</b>	<b>336</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. 0	36
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 10.483	5.451
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 222	66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>10.705</b>	<b>5.553</b>
Opbrengsten overige activiteiten	9	17
Kosten overige activiteiten	0	-1
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>14. 9</b>	<b>16</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>15. -136</b>	<b>-76</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>16. -58</b>	<b>-41</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17. 0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	18. 10	20
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -225	-450
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-215</b>	<b>-430</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>14.452</b>	<b>9.282</b>
Belastingen	21. -1.366	-1.081
Resultaat uit deelnemingen	22. -12	-2
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>13.074</b>	<b>8.199</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
<b>Netto resultaat na belastingen</b>	<b>13.074</b>	<b>8.199</b>



## Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	46.835	47.453
Vergoedingen	3.528	3.549
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	152	109
Ontvangen interest	223	441
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>50.738</u>	<u>51.552</u>
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	4.072	4.101
Onderhoudsuitgaven	23.403	13.872
Overige bedrijfsuitgaven	10.061	10.133
Betaalde interest	5.752	6.152
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	20	41
Verhuurdersheffing	7.367	7.227
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	241	308
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>50.916</u>	<u>41.834</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-178</b>	<b>9.718</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.234	8.104
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overige	46	-1.215
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>6.280</u>	<u>6.889</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	162	7.666
Verbeteruitgaven	16.577	15.257
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	1.654	390
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	818	1.352
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>19.211</u>	<u>24.665</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<b>-12.931</b>	<b>-17.776</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	3.000	8.000
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>3.000</u>	<u>8.000</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.931</b>	<b>-9.776</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	12.955	6.000
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>12.955</u>	<u>6.000</u>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	2.977	6.477
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>2.977</u>	<u>6.477</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>9.978</b>	<b>-477</b>
<b>Afname van geldmiddelen</b>	<b>-131</b>	<b>-535</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.413</b>	<b>1.948</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.282</b>	<b>1.413</b>



## Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	5.054	4.855
Vergoedingen	162	172
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	429	455
Ontvangen interest	0	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>5.645</u>	<u>5.483</u>
Erfpacht	0	12
Betalingen aan werknemers	329	315
Onderhoudsuitgaven	874	913
Overige bedrijfsuitgaven	926	592
Betaalde interest	214	423
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2	3
Verhuurdersheffing	153	142
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>2.498</u>	<u>2.400</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.147</b>	<b>3.083</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.370	1.999
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	270	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	888
(Des)investeringsontvangsten overige	-46	1.215
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>1.594</u>	<u>4.102</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	110	79
Verbeteruitgaven	563	592
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	434
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	199	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	45	77
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>917</u>	<u>1.182</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>677</i>	<i>2.920</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>677</b>	<b>2.920</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	0	0
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	3.000	8.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	3.000	8.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-3.000</b>	<b>-8.000</b>
<b>Afname van geldmiddelen</b>	<b>824</b>	<b>-1.997</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>3.859</b>	<b>5.856</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>4.683</b>	<b>3.859</b>





## Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongood Zeist

Het bestuur:

Was getekend,

Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder

Zeist, 25 mei 2021  
Woongood Zeist

### Vaststellen van de jaarrekening:

De Raad van Commissarissen  
Zeist, 25 mei 2021

Was getekend  
J. Hagens  
Voorzitter

Was getekend  
B. Sanches  
Vice-voorzitter

Was getekend  
M. Smit  
Lid

Was getekend  
R. Verkerk  
Lid

Was getekend  
F. Engberink  
Lid



### **III OVERIGE GEGEVENS**



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

# Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.  
Gustav Mahlerlaan 2970  
1081 LA Amsterdam  
Postbus 58110  
1040 HC Amsterdam  
Nederland

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9737  
www.deloitte.nl

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Zeist

#### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woongoed Zeist te Zeist gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Zeist op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde- en enkelvoudige balans per 31 december 2021.
2. De geconsolideerde- en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woongoed Zeist zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

##### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.  
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.



## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.750.000 rapporteren voor de jaarrekening als geheel en boven de € 50.000 vanuit het lagere materialiteitsniveau, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Woongood Zeist staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongood Zeist.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Woongood Zeist. Bij de groepsonderdelen Stichting Woongood Zeist, Woongood Zeist Holding B.V. en Woongood Zeist Vastgoed B.V. hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

## Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woongood Zeist en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspecteert op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld het integriteitsbeleid en de interne meldregeling/klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.



# Deloitte.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woongoed Zeist.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager Financiën en Vermogen, de controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woongoed Zeist door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de manager Financiën en Vermogen en de controller en het lezen van notulen en rapporten van de controller. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten. Daarnaast is Stichting Woongoed Zeist onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter.

22056B5AEF/YW/3



# Deloitte.

Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot:

1. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
2. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

## Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op de pagina's 59, 60 en 61 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over haar kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woongoed Zeist om haar continuïteit te handhaven.

22056B5AEF/YW/4



## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken. Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

### Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

#### *Omschrijving*

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.389 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Woongoed Zeist. Stichting Woongoed Zeist past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina's 85 en 86 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Woongoed Zeist. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardstijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

#### **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woongoed Zeist. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 85 en 86 en 100 tot en met 103 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Woongoed Zeist geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

#### **Observaties**

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.



## **Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

### *Omschrijving*

Op de pagina's 86 tot en met 88 en 104 en 105 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woongoed Zeist gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woongoed Zeist, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### *Controleaanpak*

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op de pagina's 86 tot en met 88 en 104 en 105 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

### *Observatie*

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- De overige gegevens





# Deloitte.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woongoed Zeist vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

22056B5AEF/YW/7



# Deloitte.

## Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

22056B5AEF/YW/8



# Deloitte.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Amsterdam, 25 mei 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA

22056B5AEF/YW/9



## **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Woongoed Zeist staat geen statutaire regeling opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.