



# Woongood Zeist



## **JAARSTUKKEN 2022** **Stichting Woongood Zeist**





## Inhoud

I	BESTUURSVERSLAG .....	5
	Inleiding .....	6
	Verslag Raad van Commissarissen Woongood Zeist.....	7
	Woongood Zeist in strategisch perspectief .....	13
	Ontwikkelingen in wet- en regelgeving .....	19
	Toegang tot de woningmarkt.....	22
	Samen met onze maatschappelijke partners .....	25
	Kwaliteit van onze woningen .....	32
	Projecten .....	34
	Service, dienstverlening en participatie.....	42
	Ontruiming	46
	Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten .....	47
	Onze organisatie .....	53
	Samenwerking en deelnemingen.....	57
	Financiële continuïteit, beleid en beheer .....	59
	Risicomanagement .....	68
	Operationele- en frauderisico's.....	71
	Kengetallen (op basis van de geconsolideerde jaarrekening) .....	75
II	JAARREKENING 2022 .....	76
	Geconsolideerde balans .....	77
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	79
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	80
	Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2022 .....	81
	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	82
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .....	84
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	87
	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat .....	96
	Grondslagen voor het opstellen van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	101
	Toelichting op de geconsolideerde balans .....	102
	Financiële instrumenten .....	117
	Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	121
	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	123
	Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens .....	129
	Gebeurtenissen na balansdatum.....	130
	Enkelvoudige balans.....	131
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening .....	133
	Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening .....	134



Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans.....	136
Enkelvoudige balans DAEB .....	138
Enkelvoudige balans Niet-DAEB.....	140
Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB .....	142
Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB .....	143
Kasstroomoverzicht DAEB .....	144
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB .....	145
Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongood Zeist.....	146
III OVERIGE GEGEVENS .....	147
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	148
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	158



*Dakrenovatie Couwenhoven flat 70*

*Foto op de voorpagina: Thuisokks L-flat met kookboek Smaakvol*



## **I BESTUURSVERSLAG**



## Inleiding

Dit is inmiddels het vijfde jaarverslag van Woongoed Zeist. Vijf jaren waarin we gestaag werkten aan onze opgave. Namelijk garant staan voor voldoende, betaalbare woningen van goede (energetische) kwaliteit in goed leefbare wijken. We zijn nog niet klaar met deze klus. We zijn wel op de goede weg.

Tegelijkertijd kent de wereld om ons heen grote problemen. Toen ik vorig jaar iets schreef over corona, begon de oorlog in Oekraïne. Tegen de grote problemen om ons heen zoals oorlog, het klimaat en de polarisatie in Nederland, lijken de zorgen over de woningmarkt triviaal. En toch, ook op een meer bescheiden schaal, kunnen we verschil maken.

*Wat hebben we in 2022 gedaan om het verschil te maken?  
Hoe hebben onze hoofddoelstelling 'Fijn wonen in Zeist' waargemaakt?*

Op het gebied van beschikbaarheid was het jaar 2022 vooral gericht op voorbereiding. Er zijn geen nieuwe woningen opgeleverd. Deze voorbereiding gaat wel leiden tot het opleveren van nieuwe woningen in de komende jaren. De kwaliteit en het energielabel van 400 woningen is verbeterd. Dit betekent een combinatie van een verhoging van het wooncomfort en tegelijkertijd het verlagen van het energieverbruik. Op bijna 200 woningen zijn zonnepanelen aangebracht.

De leefbaarheid in de wijken van Zeist, en vooral wijken waarin relatief veel sociale huurwoningen staan, heeft in toenemende mate onze aandacht. In Vollenhove is de renovatie van de L-flat aangegrepen om én een grootschalige gebiedsaanpak te ontwikkelen én om de sociale cohesie in de wijk te versterken. Deze aanpak - die we 'sociaal renoveren' hebben gedoopt - gaan we op meer plekken in Zeist uitrollen.

Om onze slagkracht te vergroten hebben we de intentie om te fuseren met Woonstichting SSW uit De Bilt. Door op deze wijze de ondersteunende afdelingen te versterken, verwachten we meer aandacht aan onze aanwezigheid in de wijken en buurten te kunnen schenken. De nadere uitwerking van de beoogde fusie volgt in 2023. Op 23 februari 2023 tekenden partijen een intentieovereenkomst tot fusie.

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 Governancecode Woningcorporaties (2020).

In 2022 heeft Woongoed Zeist zich verder ontwikkeld. Belangrijke thema's voor de raad waren de organisatieontwikkeling, de werving van twee nieuw commissarissen en de herbenoeming van een commissaris, de realisatie van de verkoop Park Boswijk en het continu verbeteren van de dienstverlening. Daarnaast volgde de raad uitvoeringsactiviteiten van het uitvoeringsplan Vollenhove en zestien vastgoedprojecten in voorbereiding en in uitvoering. Ook financiële sturing en treasury kregen de nodige aandacht van de raad.

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 2022:
  - Samenwerken in de regio met een collega corporatie.
  - New business en woningschaarste.
  - 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 op creatieve wijze aandacht geschonken aan de strategische risico's en informatiebeveiliging, de principes uit de Governancecode, alsmede aan integriteit en fraude.
- Het jaarverslag 2022 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 en wordt beoordeeld of het bijdraagt aan de doelstellingen van Woongoed Zeist gericht op fijn wonen in Zeist.

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 2022 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. Ook vanuit de vertrouwenspersoon waren geen bijzonderheden te melden.

## **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 2022 zijn de volgende besluiten voorgelegd aan de RvC:

### Strategie en verantwoording

- Jaarverslag en jaarrekening 2021
- Meerjarenbegroting 2023-2032 en begroting 2023
- Prestatieafspraken 2023
- Strategiekaart 2023

### Projecten

- Realisatie renovatie 77 On Site woningen, nieuwbouw Kerckebosch fase 5.
- Haalbaarheid en realisatie Waterhoen/Brugakker, Kritzingerlaan/ Minckelerslaan, Nijenheim, renovatie Meerkoetlaan/Sniplaan.
- Actualisatie verkoopvijver.

### Governance

- Normenkader 2022
- Sturingsmodel
- Treasuryjaarplan
- Controleplan
- Auditplan accountant
- Honorering RvC en bestuur (indexering)
- Herbenoeming commissaris en benoemingen twee nieuwe commissarissen
- Visitatiebureau 2023

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

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

De raad heeft zes keer vergaderd volgens een vastgesteld schema, inclusief een heisessie met bestuur en management team (MT).

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

- De bestuurder informeert de raad mondeling, schriftelijk en met 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 (online) Weekstart van Woongoed Zeist.





- Naast de periodieke rapportages betrof de informatie relevante externe ontwikkelingen zoals de beoordeling en het borgingsplafond van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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 & Control, 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 heisessie van de raad en het MT had als thema perspectieven op toezicht. De heisessie biedt, naast gezamenlijke verkenning van ontwikkelingen, de mogelijkheid tot informeel gesprek met bestuur, de leden van het MT en de beleidsadviseurs. In deze sessie komen ook advies- en klankbordfunctie van de raad tot uiting.

## **Samen met andere partijen**

### Stakeholdersbijeenkomst

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. Op 15 juni 2022 organiseerde Woongoed Zeist een stakeholdersbijeenkomst met als thema '*kwetsbare huurders; waar houdt de dienstverlening van Woongoed Zeist op en begint de hulpverlening*'. Woongoed Zeist wilde haar stakeholders ontmoeten, verbinding zoeken op gezamenlijke uitdagingen en bewustwording van de opgaven bij stakeholders creëren. De RvC was hierbij vertegenwoordigd.

### Dialogoog gemeenteraad

In het najaar heeft Woongoed Zeist samen met de RK Zeist een bijeenkomst voor de nieuwe gemeenteraad van Zeist georganiseerd. We hebben inzicht gegeven in de activiteiten en verplichtingen van de corporatie, bewustwording gecreëerd en dilemma's waar ook de gemeenteraad bij betrokken is besproken. Hierbij was de voorzitter van de RvC aanwezig.

### Ondernemingsraad

Sinds 1 september 2022 is er weer ondernemingsraad (OR) geïnstalleerd. Er is kennis gemaakt en kennis gedeeld.

### HuurdersPlatform Seyst

De raad hecht 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). Ook ontmoet men elkaar bij de stakeholdersbijeenkomst. In 2022 is de rol van de RvC bij Woongoed Zeist onderwerp van gesprek geweest. Daarnaast is het HPS nauw betrokken geweest bij de werving van de nieuwe huurderscommissaris.



### **Commissies in de raad**

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

- De auditcommissie bestond uit Fleur Engberink (voorzitter) en Marieke Smit. De auditcommissie vergaderde vier keer.
- De commissie projecten bestond uit Rits Verkerk (voorzitter) en Bianca Sanches. De commissie projecten vergaderde vijf keer.
- De remuneratiecommissie bestond uit Marieke Smit (voorzitter) en Jan Hagens. Deze commissie vergaderde drie keer.
- De RvC heeft eind oktober de ALV van het HPS bijgewoond en in september met het bestuur overlegd.
- Er is één 'heidag' georganiseerd.
- De zelfevaluatie van de raad heeft begin december plaatsgevonden.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie heeft in februari, augustus en december met de bestuurder overleg gevoerd. De eindbeoordeling over de prestaties en ontwikkelingen vond in december plaats.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie is in 2022 vier keer bijeengekomen. In deze bijeenkomsten zijn naast de vaste onderwerpen - zoals tussentijdse rapportages, begroting en jaarstukken - ook onderwerpen als treasury, risicomanagement, sturingsmodel en het controleplan van de concerncontroller behandeld.

De jaarstukken en managementletter zijn met de accountant in de auditcommissie en de RvC besproken. Hoofdthema's tijdens deze besprekingen waren: marktwaardewaardering, projectontwikkeling en de verkoop van Park Boswijk.

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

### **Commissie projecten**

De commissie projecten is in 2022 vijf 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 beoordeeld. Project L-flat en de onderhoudsbegroting waren diverse keren onderwerp van gesprek.

### **Zelfevaluatie**

De raad vindt het belangrijk om te reflecteren op het eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. De zelfevaluatie vond intern plaats. Aandachtspunten voor 2023 zijn: het toezicht houden op lopende gang van zaken van Woongoed Zeist, de introductie en het inwerken van de nieuwe commissarissen, de teamvorming RvC en het mogelijke fusieproces en -besluitvorming.

### **Samenstelling Raad van Commissarissen**

De samenstelling van de raad en de rolverdeling van de commissarissen is in 2022 gewijzigd ten opzichte van 2021. De raad is per 1 januari 2022 versterkt met mevrouw Fleur Engberink met het profiel Financiën en Control. Bij de verdeling van de rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de expertise van elke commissaris.



De raad heeft in het najaar twee commissarissen aangetrokken. Eind 2022 eindigde de zittingstermijn van de commissarissen Jan Hagens en Bianca Sanches. Zij werden per 1 januari 2023 vervangen door Renata Fideli (profiel zorg & welzijn) en Paul Morsch (profiel ICT & digitalisering).

### 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	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  (m.i.v. 2023 vice voorzitter)	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: vice voorzitter Raad van Toezicht St. Vrienden van Estrela Nova: voorzitter St. Vluchteling-kinderen: lid St. Vrienden van de Parklaankerk: voorzitter St. Gilde Utrechtse Heuvelrug: lid
Marieke Smit  vice- voorzitter	2019 - 2023	april 2023 herbenoeming	juridische zaken  huurders- commissaris	Voorzitter Raad van Bestuur Univé Noord-Holland  geen nevenfuncties



Fleur Engberink  (m.i.v. 2023 voorzitter)	2022 – 2025	dec. 2025 herbenoeming	financiën en control	Directeur Besturing Operatie, NS Groep  Quarijn: lid Raad van Toezicht Holland Protonen Therapie centrum: lid Cliëntenraad KNWU: lid financiële commissie St. ter bevordering van Arbeidsparticipatie bij arbeidsongeschiktheid: voorzitter
Renata Fideli	2023-2026	dec. 2026 herbenoeming	zorg en welzijn	Raad van bestuur, WilgaerdenLeekerweide  geen nevenfuncties
Paul Morsch	2023-2026	dec. 2026 herbenoeming	ICT en digitalisering	PhD, docent & onderzoeker digitale transformatie, Open Universiteit en Hogeschool Utrecht  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.

	2022	2021
Jan Hagens	5	5
Bianca Sanches	5	4
Fleur Engberink	5	nvt
Rits Verkerk	7	9
Marieke Smit	15	14

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

De bezoldiging van de raad in 2022 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 € 32.261, waaronder € 22.854 aan wervingskosten. In 2021 bedroegen deze uitgaven € 12.440.



## Woongoed Zeist in strategisch perspectief

In de Nationale Prestatieafspraken zijn stevige doelen gesteld voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van onze woningen. Leefbaarheid in wijken en buurten is een ander speerpunt. Deze afspraken hebben een stevige plek in onze strategische doelen.

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

Na jaren van stijgende huizenprijzen is de huizenmarkt afgevlakt in 2022 en in het laatste kwartaal zijn de prijzen zelfs gedaald. De gestegen inflatie en rentestijgingen hebben geleid tot terughoudendheid bij kopers. De vraag naar huurwoningen is onverminderd groot. De ontwikkelingen op de huizenmarkt en de verkoop van erfpachtgronden Park Boswijk heeft er voor gezorgd dat de totale waarde van de woningportefeuille met € 1 miljoen is gedaald van € 1.389 miljoen naar € 1.388 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 0,1%.

De afschaffing van de verhuurderheffing zorgt voor een positief effect op de marktwaarde. De WOZ-waarde 2022 is ten opzichte van 2021 gestegen, maar de inschatting van de leegwaardeontwikkeling is naar beneden bijgesteld. Dit drukt verkoopopbrengsten wat weer een negatief effect heeft op de marktwaarde.

### **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, het begrip beleidswaarde te introduceren. 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 2022 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.



Woongoed 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 Woongoed 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: deze is ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Woongoed 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). De disconteringsvoet krijgt bij doorexplotatie meer betekenis. 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 Woongoed 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 € 754 miljoen. Het verschil tussen de markt- en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>DAEB x € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB x € 1.000</b>	<b>Totaal x € 1.000</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>1.290.408</b>	<b>97.397</b>	<b>1.387.805</b>
Beschikbaarheid (doorexploieren)	185.120	10.819	195.939
Betaalbaarheid (huren)	-644.849	-24.642	-669.491
Kwaliteit (onderhoud)	-209.014	-23.419	-232.433
Beheer (beheerkosten)	-46.978	-1.376	-48.354
Subtotaal	-715.721	-38.618	-754.339
<b>Beleidswaarde</b>	<b>574.687</b>	<b>58.779</b>	<b>633.466</b>

Dit impliceert dat circa 63% 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 marktwaarde als startpunt. 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 doorexploteer-scenario gehanteerd en de overdrachtskosten worden op nul gezet.
- 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 (doorexploteer-scenario)

Aangezien Woongood Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht. Voor de beleidswaarde geldt dat de overdrachtskosten nul zijn. Dit wordt in deze stap verwerkt. Het totale effect is € 195,9 miljoen positief. 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>
Effect doorexploteer	-27.922	-4.0349	-31.956
Effect overdrachtskosten nul	213.042	14.853	227.895
<b>Effect beschikbaarheid</b>	<b>185.120</b>	<b>10.819</b>	<b>195.939</b>

### 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 € 669,5 miljoen.

### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een effect van € 232,4 miljoen negatief.

### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongood Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 48,4 miljoen.

In het verslagjaar is de beleidswaarde gestegen van € 527 miljoen naar € 633 miljoen. Hieronder een opsomming van de belangrijkste ontwikkelingen ten opzichte van de beleidswaarde 2021:

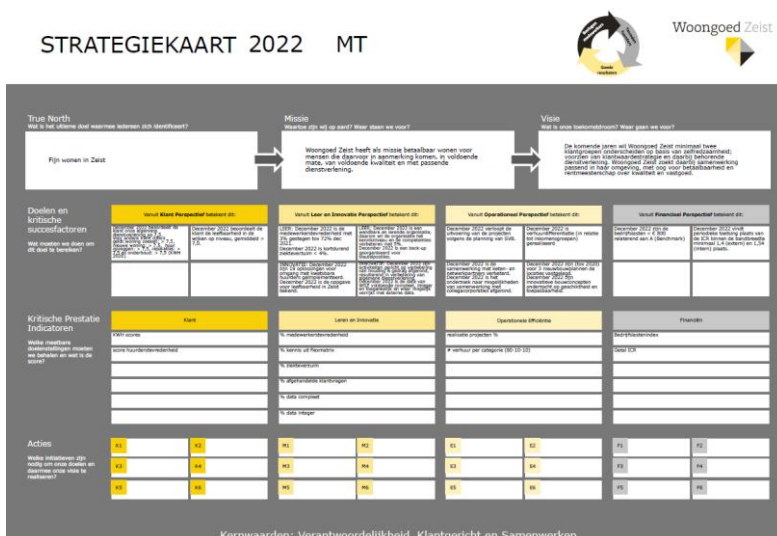
- Door verkoop van voornamelijk Park Boswijk daalt de beleidswaarde met € 49,5 miljoen.
- De stijging van de contracturen heeft een positieve invloed van € 12,4 miljoen.
- Door een koppeling van de indexatie van de huren met de loon- en prijsinflatie in plaats van alleen prijsinflatie stijgt de beleidswaarde met € 7,6 miljoen.
- De huurtoeslag volgens het eigen huurbeleid, waaronder de eenmalige huurverlaging in 2023, heeft een negatief effect van € 13,6 miljoen.
- De disconteringsvoet is licht gestegen, waardoor de beleidswaarde daalt met € 2,9 miljoen.



- De prijs-, loon- en bouwinflatie zijn in 2022 hoger ingeschat. Dit leidt tot een € 22,4 miljoen lagere beleidswaarde.
- Door afschaffing van de verhuurderheffing stijgt de beleidswaarde met € 165,1 miljoen.
- De gemiddelde streefhuur is gestegen, waardoor de beleidswaarde stijgt met € 33,4 miljoen.
- Door een stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm daalt de beleidswaarde met € 2,8 miljoen. Hieronder een korte opsomming van de wijzigingen welke invloed hebben op de onderhoudsnorm beleidswaarde:
  - Door een vertraging in de renovatieplanning is het mutatieonderhoud hoger ingeschat.
  - Het contractonderhoud stijgt door toevoeging van een aantal contracten.
  - Als gevolg van conditiemetingen, actualisatie vanuit contractpartijen en diverse onderzoeken stijgt het planmatig onderhoud.
  - Voor (grotendeels) afgeronde renovatieprojecten vervalt het groot onderhoud.
  - Vanuit de Nationale Prestatieafspraken is een bedrag begroot voor aanpak ten behoeve van kwaliteit, gezondheid en veiligheid.
  - Door vertrek van medewerkers en een andere invulling van een aantal functies is er rekening gehouden met minder inzet van personeel (en organisatiekosten) voor onderhoud.
- De beheernorm is ten opzichte van 2021 met 9,0% gestegen. Het effect op de beleidswaarde is € 20,3 miljoen negatief. De voornaamste redenen voor de stijging van de beheernorm is:
  - Een hogere inflatie in 2022 welke doorwerkt in de kosten voor de komende jaren.
  - Door hogere WOZ-waarden stijgen de gemeentelijke belastingen.
  - Wijziging in dekking personeels- en organisatiekosten als gevolg van mutaties in het personeelsbestand.

## Strategiekaart 2022

In 2022 gaf Woongood Zeist de jaarlijkse activiteiten weer op de strategiekaart. De strategiekaart biedt in één overzicht de belangrijkste doelen voor 2022. Daarbij gebruiken we de invalshoeken vanuit klantperspectief, leer- en innovatieperspectief, operationeel en financieel perspectief. Aan de hand van de daarbij benoemde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) zijn de gestelde doelen en gewenste resultaten zichtbaar. Daarnaast werkten we aan onze dagelijkse activiteiten zoals het verhuren, onderhouden en verbeteren van woningen.







In 2022 is de strategisch koers van Woongoed Zeist voortgezet. De uitvoering van de activiteiten verloopt volgens planning, al is het moeizaam om - vanwege vergunningenprocedures, de druk op de arbeidsmarkt en de prijsinflatie - de nieuwbouw- en renovatieprojecten op gang te houden.

In 2022 gaven we net als in 2021 extra aandacht aan het sociaal renoveren in de L-flat, het verbeteren van onze communicatie en communicatiemiddelen, het voorkomen van schulden of aanpak van de schuldenproblematiek en energiearmoede en het uitvoeren van plannen gericht op de leefbaarheid in wijken en buurten.

Onze dienstverlening is door de versterking en wijziging binnen onze afdeling 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 Woongoed 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.

### **Koers Woongoed Zeist**

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

### Strategie en kernwaarden

In 2022 heeft Woongoed Zeist de kernwaarde *Samenwerken* extra aandacht gegeven. Tijdens weekstarts, MT vergaderingen en afdelingsoverleggen zijn goede voorbeelden gedeeld. Ook ervaringen van samenwerking waar het niet goed ging zijn besproken, waarbij we kijken naar verbetermogelijkheden.

Wijzigingen ten opzichte van de vorige strategie betreft extra inzet om (nieuwbouw)woningen in het middenhuur-segment te realiseren, 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. Dit heeft er toe geleid dat in de tweede helft van 2022 onderzoeken naar een mogelijke fusie van Woongoed Zeist met Woonstichting SSW plaatsvonden. Begin 2023 leidde dat tot een intentieovereenkomst tot fusie per 1 januari 2024.

### **Actualisatie portefeuillestrategie**

In 2022 is de portefeuillestrategie geactualiseerd. De belangrijkste aanpassingen vloeiden voort uit de Nationale Prestatieafspraken. In 2030 wordt aan de portefeuilledoelstellingen voldaan. Ten opzichte van voorgaande jaren voldoet het aandeel jongerenwoningen nu wel aan de doelstelling van 13%.

### **Klantbegrip**

Woongoed 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 een deel van onze klanten en aanpassingen van onze dienstverlening in het algemeen.



In 2022 is de checklist kwetsbare bewoners ontwikkeld. Deze is mede voortgekomen uit eerdere ontwikkelde oplossingen voor problemen met kwetsbare huurders.

In 2022 is communicatie over verwachtingen over en weer naar bewoners en Woongoed Zeist verduidelijkt, is het agressieprotocol aangepast en is samen met maatschappelijke partners gestart met de ontwikkeling van een training woonvaardigheden. Dit alles om ervoor te zorgen dat Woongoed Zeist beter is toegerust om de kwetsbare klant te helpen.



## Ontwikkelingen in wet- en regelgeving

### Nationale Prestatieafspraken

Op 30 juni 2022 zijn Aedes, Woonbond, VNG en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Prestatieafspraken overeen gekomen. De afspraken gaan over de volkshuisvestelijke opgaven ten aanzien van beschikbaarheid, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid tot en met 2030.

De Nationale Prestatieafspraken zijn grotendeels verwerkt in de portefeuillestrategie en de begroting van 2023. Het gaat onder andere om:

- Gematigde jaarlijkse huurverhoging en geen huurverhoging na renovatie.
- Opnemen van hybride CV ketels in planmatig onderhoud en projecten.
- Uitfasen van woningen met een E, F, of G label voor 2028.

Wij zetten de Nationale Prestatieafspraken en onze inspanningen op het gebied van duurzaamheid naast elkaar in een infographic.



# Woongood Zeist & Duurzaamheid

## Nationale Prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

## Inzet Woongood Zeist



In 2030: 450.000 bestaande woningen aardgasvrij.

- Al aardgasvrij zijn:
- Pastoor Cohustraat (6)
  - Hart van Austerlitz (25)
  - Albert C. Kerkhofflaan (8)
  - Zwaluwnest (74)
  - Berkenveste (36)
  - Denneveste (44)

- In 2030 volgen:
- circa 62 woningen via renovaties.
  - circa 500 woningen via studiegebieden (Staatsliedenkwartier, Mamejoh en Korte Bergweg) en sloop/nieuwbouw.



In 2030: 675.000 bestaande woningen toekomstklaar geïsoleerd.

Op dit moment zijn circa ruim 750 bestaande woningen toekomstklaar. Voor 2030 zijn circa 1.800 woningen aangepakt.



Voor 2028: uitfaseren van woningen met E, F en G labels.

Bij planmatig onderhoud -> label D. circa € 3 miljoen

Met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen. Onder voorbehoud van instemming van de eventuele WE.



Vanaf 2026: hybride CV ketel voor woningen met label D of beter.

Vanaf 2023:  
• verketeling hybride woningen met label D (1.700 woningen).  
€ 13 miljoen

Vanaf 2024:  
• alle woningen hybride in projecten.  
€ 8 miljoen

(mits voldoende ruimte in de woning)



Per 1 januari 2023 geen huurverhoging bij verduurzaming in projecten.

Per 1 januari 2023 geen huurverhoging bij verduurzaming in projecten.



## Ambitie Woongood Zeist 2030

Gemiddeld energielabel A. Geen E, F en G labels. 60% toekomstklaar geïsoleerd.



## Extra's Woongood Zeist

**Klimaatadaptie** Vanaf 2023: afkoppelen hemelwaterafvoer in projecten. circa € 2,7 miljoen

**Zonnepanelen**  
- Standaard in projecten.  
- Verlenging eengezinswoningen t/m 2030. circa € 1 miljoen/jaar  
- Uitbreiding naar meergezinswoningen t/m 2030. circa € 0,5 miljoen/jaar

**Elektrisch koken**  
- Standaard in projecten.  
- Bij mutatie. circa € 0,35 miljoen/jaar



Infographic duurzaamheidsbeleid Woongood Zeist



### **Verhuurderheffing**

De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft. In plaats daarvan zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt.

### **Governance**

De Governancecode laat zien waar wij als corporatie voor staan. Hierop zijn wij aanspreekbaar. 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. De Governancecode voor woningcorporaties is per 1 januari 2023 gewijzigd. De belangrijkste wijziging is de invoering van een bepaling over solidariteit in de sector.

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

- Elke vergadering staat de RvC stil bij twee principes uit de Code welke aan de orde zijn geweest.
- 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 2022 verantwoordt alle onderdelen welke vereist zijn in de Governancecode, waarmee we voldoen aan deze code.

### **Benoeming nieuwe commissarissen en herbenoeming commissaris**

Vanwege het beëindigen van de zittingstermijn van Jan Hagens en Bianca Sanches zijn in 2022 twee nieuwe commissarissen geworven. De raad is per 1 januari 2023 versterkt met mevrouw Renata Fideli met het profiel Zorg & Welzijn en de heer Paul Morsch met het profiel ICT & digitalisering. In 2022 is het herbenoemingsproces voor de herbenoeming van mevrouw Marieke Smit gestart. Marieke Smit is vanaf 1 april 2023 voor vier jaar herbenoemd.



## 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. Onderstaande tabel laat zien dat 83% (2021: 90%) binnen de kernvoorraad valt.

In 2022 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van kale huurprijs):

<b>Woningbezit naar prijsklasse</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kernvoorraad	5.611	6.081	5.245	5.441	5.463
Duur	1.135	645	1.119	907	1.198
Vrije sector	421	603	964	975	688
	<b>7.167</b>	<b>7.329</b>	<b>7.328</b>	<b>7.323</b>	<b>7.349</b>

### Passend toewijzen

Uitgangspunt bij alle verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2022 hebben we 99% van de vrij gekomen woningen passend toegewezen.

Van de nieuwe huurders behoort 96,8% qua inkomen (een inkomen tot € 45.015, prijspeil 2022) tot onze doelgroep. Van de nieuwe huurders heeft 94,4% een inkomen tot € 40.765 (prijspeil 2022), 2,4% een middeninkomen (tussen € 40.765 en € 45.015) en 3,2% een hoog inkomen. De groep midden- en hogere inkomens zijn onder andere huurders die we een woning op de L-flat toewezen om meer differentiatie in huishoudsamenstelling te krijgen.



## 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	101	128	0
0	14	55	9
0	2	25	0
0	0	9	1
<b>0</b>	<b>117</b>	<b>217</b>	<b>10</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	5	60	1
0	0	8	17
0	0	9	0
0	1	2	3
<b>0</b>	<b>6</b>	<b>79</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	50	3
0	0	14	16
0	0	2	0
0	0	0	0
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>66</b>	<b>19</b>



Via loting (maar wel via het reguliere systeem) zijn 31 woningen toegewezen.

De toewijzingen buiten het reguliere systeem:

- In 26 woningen zijn 82 statushouders gehuisvest.
- 91 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- Veertien woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Er zijn 33 vrije sector woningen verhuurd.
- Negentien woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen.
- Bij zeventien 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 is één woning verhuurd met een 'laatste kans' contract.

Daarnaast zijn 22 woningen 'anti-kraak' in gebruik gegeven aan Ad Hoc.

In totaal zijn 569 woningen gemuteerd en opnieuw toegewezen in 2022.

### **Huurverhoging 2022**

De huurverhoging van onze sociale huurwoningen was in 2022 inflatievolgend. De huurverhoging werd afgestemd met het HPS. Voor alle huurders is de huur met maximaal 2,3% verhoogd. Van sommige woningen werd de huur niet of gedeeltelijk verhoogd. Bijvoorbeeld omdat ze in de nabije toekomst worden gesloopt. Of omdat de maximale huurprijs die we mogen vragen was bereikt.

Tegen de jaarlijkse huurverhoging werden 29 bezwaren ingediend. Na reactie, uitleg of beantwoording door ons, zijn elf bezwaren ingetrokken. Achttien bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Over deze bezwaren is nog geen uitspraak gedaan.

De huren van onze vrije sectorwoningen hebben we in 2022 ook inflatievolgend met 2,3% verhoogd.

### **Bevorderen doorstroming**

In 2020 zijn regionale afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening wat betreft de regeling Van Groot naar Beter. Met deze regeling willen de woningcorporaties in de regio Utrecht de doorstroming bevorderen. Huurders van een grote woning die kleiner willen gaan wonen krijgen voorrang. Zo hopen de woningcorporaties dat er meer woningen vrijkomen voor gezinnen en starters. In 2022 zijn negen woningen van Woongood Zeist toegewezen op basis van deze maatregel.

### **Verkoop**

Buiten de éénmalige verkoop van complex Park Boswijk stoten we een klein deel van ons woningbezit af. In 2022 zijn nog twaalf woningen verkocht; twee daarvan werden verkocht aan huurders van Woongood 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 2022 acht woningen terug. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt. Deze woningen zijn allemaal weer sociaal verhuurd.





## Samen met onze maatschappelijke partners

Werken aan prettig wonen en leefbare buurten doen we samen met anderen. Stakeholders als het 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 2022 voerden we veelvuldig overleg over onder andere de volgende onderwerpen:

- Woon-zorg analyse
- Woonvisie
- Bod en prestatieafspraken
- Transitievisie warmte en verkenningbuurten
- Aanpak van monumenten en de verduurzamingsopgave

#### Bod op de Woonvisie

Woongoed Zeist en de RK Zeist stelden in 2022 het bod op de Woonvisie op. In dat bod staan onze activiteiten voor 2023 beschreven. De Woningwet schrijft voor dat corporaties het bod afstemmen met de huurdersorganisaties. Het HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvereniging) en Prisma (huurdersvereniging van de RK Zeist) hebben meegepraat en hadden invloed op de invulling van het bod. Op 1 juli 2022 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 verduurzamingsopgave.

In december 2022 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2023 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2023 en de komende jaren vastgelegd.



*Ondertekening van de prestatieafspraken 2023 door de gemeente, woningcorporaties de RK Zeist en Woongoed Zeist en de huurdersorganisaties in de modelwoning aan de Cornelis Schellingerstraat waar Woongoed Zeist 77 monumentale woningen duurzaam renoveert. Fotografie door Mel Boas.*



De prestatieafspraken 2023 hebben 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 2023.

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

#### Transitievisie Warmte

De buurten waar ook Woongood Zeist woningen heeft en waarvoor onderzoek naar alternatieve warmtebronnen gedaan wordt zijn:

- Warmtenet diep geothermie Zeist, De Bilt en Driebergen en omgeving - seismisch onderzoek is gestart.
- Den Dolder-Noord – onderzocht wordt in hoeverre de woningen van Woongood Zeist kunnen worden aangesloten op warmtelevering vanuit Remia.
- Austerlitz – Woongood Zeist betrokken.
- Zorgcomplexen Arnhemsebovenweg in Kerckebosch – Woongood Zeist betrokken.
- Lipsplein- – Woongood Zeist betrokken.

#### Kennissessie Duurzaam Wonen

Begin april is er een kennissessie georganiseerd door de gemeente Zeist, de RK Zeist en Woongood Zeist. De sessie werd geleid door de Stroomversnelling. Belangrijke ontwikkelingen op het gebied van de energietransitie werden behandeld. Dat geldt ook voor verschillende inspirerende casussen. Aanwezig waren bestuurders, ambtenaren, projectmanagers en verschillende vertegenwoordigers van betrokken organisaties (Mijn Groene Huis, Stichting Energie Zeist, et cetera).

#### Overige samenwerking met de gemeente

- Ook op beleids- en uitvoeringsniveau was de samenwerking met de gemeente goed. Bijvoorbeeld bij het opstellen van de gebiedsvisie Vollenhove en de Coalitie tegen Eenzaamheid.
- Bewustwordingscampagne 'Omlaag die Meter' in samenwerking met Mijn Groene Huis/Stichting Energie Zeist.

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 de RK Zeist het volgende op:

- Afstemming en totstandkoming bod op de Woonvisie.
- Afstemming voortgang uitvoering prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2023.
- Gezamenlijk organiseren van de dialoog met de nieuwe gemeenteraad.
- 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.

#### Dialogo gemeenteraad

Op 13 oktober heeft Woongoed Zeist samen met de RK Zeist en de gemeente een themabijeenkomst 'Wonen in Zeist' georganiseerd. De nieuwe gemeenteraadsleden werden meegenomen in de activiteiten van de corporaties, de relatie met de gemeente en de ontwikkelingen rond woonbeleid en de prestatieafspraken. Er werden dilemma's geschetst waar verschillende belangen bij elkaar komen; bijvoorbeeld meer betaalbare huisvesting, verduurzaming van de woningvoorraad en het behoud van cultureel erfgoed. De bijeenkomst werd met ongeveer 20 raadsleden en vier wethouders druk bezocht.



*Foto dialoog gemeenteraad*

#### **Geschillenadviescommissie**

De 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.

In 2022 werden er vijf klachten van zowel huurders van de RK Zeist als Woongoed Zeist aan de GAC voorgelegd. Drie klachten betroffen huurders van Woongoed Zeist. De drie klachten betroffen water- en bouwschade, vervanging mechanische ventilatie en overlast van burens. Door bemiddeling van het secretariaat van de GAC tussen huurder en corporatie konden de klachten alsnog naar genoegen van de huurder worden afgehandeld. Daardoor was een hoorzitting voor de behandeling van de klacht door de commissie niet nodig.

#### **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 2022 uit:

- Philippe Sprenger, voorzitter (tot december 2022)
- Wil Verbiezen, vice-voorzitter
- Eddy Buring (tot januari 2023)
- Maarten Aardoom
- Thijs Kurstjens
- Frits Koster
- Edith Hageman

De MAR heeft in 2022 vier vergaderingen gehouden. De volgende onderwerpen kwamen aan bod:

- Energiearmoede
- Cybersecurity
- Leefstijlen en bewoners

### **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 2022 is er negen keer overleg geweest. Gelukkig dit jaar alle keren 'live' op kantoor. De volgende onderwerpen stonden onder andere op de agenda:

- Vernieuwd beleid zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV-beleid).
- Actualisatie van de verkooplijst.
- De voorgenomen fusie tussen Woongoed Zeist en Woonstichting SSW.
- Beschikbaar stellen van de Ista-app voor alle bewoners die in een complex met collectieve CV wonen, zodat ze inzicht hebben in hun stookverbruik.
- Beleid ten aanzien van zonnepanelen.
- Jaarlijkse huurverhoging.
- Bod op de Woonvisie en prestatieafspraken 2023.
- De beleidsvoornemens van Woongoed Zeist voor 2022.
- De voortgang van de projecten.
- Het wel en wee van de bewonerscommissies en projectcommissies.

Alle huurders waarvan de woning ingrijpend wordt aangepakt, hebben dezelfde rechten. Deze staan beschreven in het Basis Sociaal Statuut. In 2022 is in overleg met de RK Zeist en de beide huurdersorganisaties het Basis Sociaal Statuut vernieuwd en feestelijk ondertekend.



Gelukkig kon in 2022 weer een excursie plaatsvinden voor al die huurders die zich vrijwillig inzetten voor hun complex, straat en wijk. Om hen te bedanken organiseerde Woongoed Zeist in oktober een 'Bedankdag' voor de leden van de bewonerscommissies en het HPS op de KNVB-Campus in Zeist. Bewegen, samenwerken en elkaar ontmoeten stond centraal. De opkomst was goed en dat geldt ook voor de sfeer. Er werd van de gelegenheid gebruik gemaakt om de vernieuwde samenwerkingsovereenkomst tussen Woongoed Zeist en het HPS te ondertekenen.



*Groepsfoto met alle deelnemers aan de 'Bedankdag' bij de KNVB-Campus*

### **Stakeholdersbijeenkomst**

Op 15 juni 2022 organiseerde Woongoed Zeist een stakeholdersbijeenkomst met als thema *'kwetsbare huurders; waar houdt de dienstverlening van Woongoed Zeist op en begint de hulpverlening'*. Aan de hand van stellingen werden ervaringen en standpunten gedeeld. Dit was een mooie start voor de gesprekken die daarna volgden. Deelnemers waren medewerkers en bestuurders van onze maatschappelijke partners, de gemeente (zowel bestuurlijk als ambtelijk), het HPS, de MAR en RvC.



*Impressie stakeholdersbijeenkomst 2022*

### **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 2022 heeft Woongoed Zeist bijgedragen aan de Coalitie tegen eenzaamheid. Woongoed Zeist nam deel aan een netwerkbijeenkomst georganiseerd door Samen voor Zeist.

### **Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht**

In 2022 nam Woongoed Zeist deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). Belangrijke thema's die in 2022 aan de orde kwamen: versnelling van de woningbouw en de Woondeal, regionale en Nationale Prestatieafspraken, voortgang programma duurzaamheid en convenant duurzaam bouwen, de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de corporatiemonitor.

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.

**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 2022 gemiddeld genomen € 443 per woning uit. Dat is meer dan in de voorgaande jaren (2021: € 430, 2019 en 2020: € 328). De stijging van de kosten is wel afgevlakt.

### **Mutatieonderhoud**

Er waren in 2022 meer mutaties ten opzichte van 2021. De gemiddelde kosten per mutatie waren lager ten opzichte van 2021, namelijk € 3.533 per mutatie versus € 4.285. Dit komt met name door de verkoop van Park Boswijk. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2022 € 2.640.000 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 2022 € 4.798.000. We besteedden € 6.647.000 aan grootonderhoud of complexrenovaties. Tot slot besteedden we € 1.159.000 aan contractonderhoud en € 720.000 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.

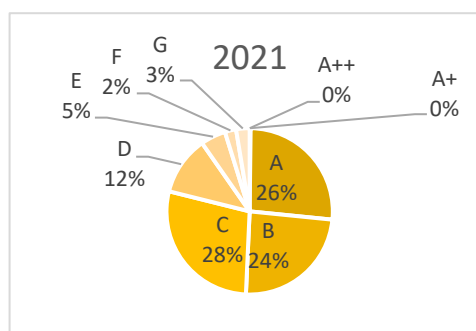
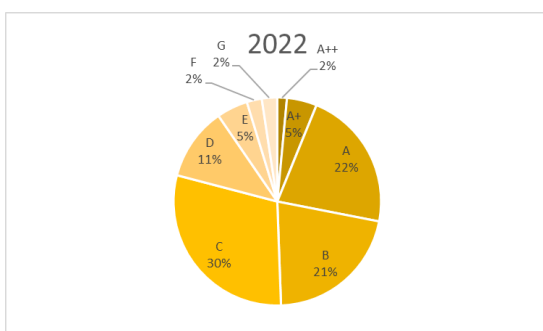
### Duurzaamheid en resultaat gemiddeld energielabel

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. In totaal zijn in 2022 conform deze methodiek 842 nieuwe labels opgenomen en afgemeld.

Het gemiddelde energielabel is eind 2022 een label C. 49% van het bezit heeft op dit moment een energielabel B of hoger. Ten opzichte van 2021 zien we een lichte daling in de energielabelklasse E, F en G en zien we een stijging in de energielabelklasse A+ en A++. Deze verschillen komen met name door de nieuwe opname methodiek, door nieuwbouw- en renovatieprojecten en de verkoop van Park Boswijk.

	31-12-2022	31-12-2021
<b>A++</b>	107	2
<b>A+</b>	334	12
<b>A</b>	1.565	1.924
<b>B</b>	1.526	1.759
<b>C</b>	2.118	2.053
<b>D</b>	810	833
<b>E</b>	347	356
<b>F</b>	167	159
<b>G</b>	172	191



### 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 2022 veel projecten opgepakt. Hierna volgt een opsomming van de projecten die in 2022 werden uitgevoerd of in voorbereiding waren.

### Zeist-Oost

#### Kerckebosch fase 5

Eind 2022 is gestart met de bouw van 27 sociale huurappartementen in Kerckebosch. Dit is de laatste ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen in Kerckebosch. Ook is het de eerste ontwikkeling voor nieuwe bewoners in de wijk Kerckebosch. Waar in het verleden werd gebouwd voor bewoners van de oude Kerckebosch flats, is dit nu niet meer nodig.



*Foto start bouw*



*Schetsontwerp woongebouw met 27 sociale huurappartementen*

De wijk Kerckebosch heeft ook in 2022 weer een prijs gewonnen, namelijk de Gulden Fenkis. Dé prijs voor het meest excellent voorbeeld van een gebiedstransformatie project. De jury vindt dat sprake is van een unieke gebiedstransformatie waarvan veel te leren valt.



## **Zeist-West**

### Griffensteijn

Aanvankelijk was Woongoed Zeist in 2019 van plan van 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 in drie deelplannen.

In 2022 is gestart met de uitvoering van de renovatie en verduurzaming van de 77 On Site woningen. Dit loopt door tot in 2023. In 2022 is planmatig onderhoud uitgevoerd aan de 24 Airey woningen. Voor de 90 te slopen Airey woningen is in 2022 gestart met de planuitwerking.



*Impressie werkzaamheden On Site woningen*

### Nijenheim (nieuwbouw naast De Grift)

De gemeente heeft aan de kop van flat 40 De Grift in de wijk Nijenheim een locatie in eigendom waar woningbouw mogelijk is. In 2022 is het plan gewijzigd van 40 appartementen (te verdelen in twintig sociale- en twintig middeldure huurwoningen) naar 44 appartementen sociale huur. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over de grondprijs. De ontwikkelend bouwer is Heilijgers.

Naar verwachting start de realisatie in 2024. Eerder was dit 2023. De vertraging is ontstaan vanwege de extra tijd die nodig was om het plan met de Welstandscommissie van de gemeente Zeist af te stemmen.

### 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 2022 is een renovatievoorstel uitgewerkt en zijn de vergunningen aangevraagd. Na een positieve draagvlakmeting zal er in het 2<sup>de</sup> kwartaal van 2023 gestart worden met de renovatie en verduurzaming van de 32 woningen. We verwachten begin 2024 klaar te zijn.



*Kennismakingsbijeenkomst projectteam en bewoners Meerkoetlaan en Sniplaan*

### Vogelwijk (nieuwbouw)

De tender voor fase 3A is in 2022 afgerond. Van de drie partijen deed De Bunte uit Ede de meest gunstige aanbieding. In 2022 heeft Woongood Zeist afspraken gemaakt met de ontwikkelaar om 24 (niet-DAEB) woningen af te nemen. De overige woningen worden door de ontwikkelaar verkocht.

### Vogelwijk fase 3B (nieuwbouw)

Woongood Zeist heeft de intentie om op deze locatie een appartementencomplex met 24 appartementen te realiseren dat verhuurt kan gaan worden aan een zorgpartij. Het afgelopen jaar zijn de bouwkosten sterk gestegen waardoor er geen haalbaar plan mogelijk is. Voor de zorgpartij betekent dit een hogere huur.

Door het toevoegen van zestien sociale huurappartementen voor Woongood Zeist wordt onderzocht of er alsnog – met in totaal 40 appartementen - een haalbaar plan mogelijk is.

### Waterhoenlaan - Brugakker

In oktober 2022 zijn we, samen met Dura Vermeer Hengelo, begonnen met de verduurzaming en groot onderhoud van de 165 woningen aan de Brugakker en Waterhoenlaan. Eind 2023 zijn de werkzaamheden gereed.



*Feestelijke 'start'bijeenkomst met bewoners*



## **Zeist-Noord**

### Bilderdijklaan

In 2022 is het verduurzamings- en renovatieproject van veertien woningen (eengezinswoningen en beneden-/bovenwoningen) met tevreden bewoners afgerond. Alle woningen zijn geïsoleerd in overeenstemming met de nieuwbouw norm en daarmee voorbereid op aardgas loos. Drie woningen zijn uitgevoerd met infrarood verwarming. Deze woningen hadden een gashaard en zijn dus gelijk all-electric gemaakt. De huurders van deze pilot woningen worden één jaar begeleid door een energiecoach die ervaring heeft met infrarood.



*Eindresultaat verduurzamings- en renovatieproject Bilderdijklaan*

### Dichterswijk (eengezinswoningen)

De 57 eengezinswoningen zijn energetisch verbeterd en het benodigde onderhoud is uitgevoerd. Vijf van de negentien eigenaren hebben makkelijk aan te brengen verduurzamingsmaatregelen uit laten voeren door de aannemer. In juli 2022 is dit project opgeleverd.

### 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 via de VvE's betrokken en gevraagd mee te doen. Het project bestaat uit één blok wat volledig eigendom is. Hiervoor is een bouwteamovereenkomst aangegaan met dezelfde aannemer die de eengezinswoningen heeft afgerond in 2022.



Er wordt een renovatievoorstel uitgewerkt in 2023 waarna de renovatie in 2024 gepland is. De overige woningen zitten in elf blokken van Verenigingen van Eigenaars (VvE's). Begin 2022 is er contact gezocht met de VvE's die een duurzaamheidsplan hebben laten uitwerken in 2022 via de beheerder Metea. Na positieve besluitvorming binnen de elf VvE's zal er verdere samenwerking gezocht worden door Woongood Zeist met de VvE's voor het uitwerken van het onderhouds- en verduurzamingsplan.

#### Joost van den Vondellaan (nieuwbouw)

Voor een plan met 23 nieuwbouwappartementen is in 2022 de bestemmingsplan wijziging gestart. Omwonenden zijn kritisch over het plan en de verwachting is dat er zienswijzen op het plan ingediend gaan worden. Voorlopige start van de bouw is 2024.

#### Kritzingerlaan – Minckelerslaan

In 2022 is een renovatievoorstel uitgewerkt om de zeventien woningen te verduurzamen en te renoveren. De woningen zijn gemeentelijke monumenten, wat veel afstemming en tijd heeft gekost om uiteindelijk een vergunning aan te vragen in december 2022. Na de vergunning en voldoende draagvlak zal er in april 2023 gestart worden met de werkzaamheden en deze zullen eind 2023 gereed zijn.



*Afbeelding woningen project Kritzingerlaan / Minckelerslaan*

#### L-flat (Laan van Vollenhove)

Eind 2022 zijn alle werkzaamheden in de 728 appartementen van de L-flat afgerond, conform het onderhouds- en renovatieplan en de planning zoals in 2020 vastgesteld. Eind maart 2023 ronden we alle resterende werkzaamheden af en leveren we ook de portiek-entrees op aan bewoners. Het sociaal renoveren gaat verder, samen met het reguliere uitvoerende team van Woongood Zeist, de vrijwilligers (nieuwe bewoners via gericht toewijzen op motivatie), de gemeente en betrokken partijen in de wijk.

#### Minckelerslaan

In 2022 is een renovatievoorstel uitgewerkt om de zeven woningen te verduurzamen en te renoveren. Deze woningen worden verkocht als huurders opzeggen. De woningen zijn gemeentelijke monumenten. Het heeft veel afstemming en tijd gekost om uiteindelijk een vergunning aan te vragen. Dit is uiteindelijk in december 2022 gedaan. Na de vergunning en toestemming van de huidige huurders starten we in augustus 2023 met de werkzaamheden. Deze zijn naar verwachting eind 2023 gereed.



### Nicolaas Beetslaan, Dijselweg en Panweg

Een renovatieproject van 31 eengezinswoningen dat al in 2020 is opgestart. Er werd in het afgelopen jaar aanvullend onderzoek gedaan hoe de 31 eengezinswoningen aangepakt gaan worden. De woningen zijn gemeentelijk monumenten. Verduurzamen van monumenten is niet eenvoudig.

Het jaar 2022 heeft zich gekenmerkt door veel overleg met gemeente Zeist over wat de mogelijkheden zijn voor het verduurzamen deze monumenten. Eind december 2022 kwam er uiteindelijk een akkoord van de monumentencommissie en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Binnen de gemeente is door dit plan meer duidelijk geworden over op welke wijze de monumenten in de gemeente Zeist verduurzaamd kunnen worden. Voor dit project heeft dit tijd gekost, maar andere projecten hebben inmiddels voordeel van deze nieuwe werkwijze.

### Patijnlaan e.o.

Afgelopen zomer stuurden we een brief aan de gemeente om commitment te vragen aan het college van B&W om te starten met het ontwikkelen van een bouwplan op basis van historiserende nieuwbouw. Eind 2022 lieten zij ons weten een brede aanpak verduurzaming monumenten te gaan schrijven. Wij zijn in afwachting van deze aanpak. De gemeente heeft toegezegd haast te maken met het genoemde DuMo (Duurzame Monumenten).

In de tussentijd hebben we architect Erik Franke een onafhankelijk onderzoek laten doen naar de conditie van de woningen en de oorzaken daarvan. Ook hij geeft aan dat er veel aan de hand is met de woningen en dat *"het bestaansrecht van deze woningen zwaar onder druk staat"*.

Wij gaan niet verder met het maken van plannen en geven geen geld uit als we geen zicht hebben op een goed resultaat voor de lange termijn. Omdat de woningen in slechte staat zijn, blijft de 60% korting op de kale huurprijs van toepassing. Een definitieve uitvoering staat medio 2026 gepland, echter het is mogelijk dat we later starten.

### Thorbeckelaan

Het complex Thorbeckelaan bestaat uit 40 2-kamerwoningen in een galerijflat, gebouwd in 1973. De woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Het gebouw en de woningen zijn niet toegankelijk voor rolstoel- en rollatorgebruikers. In 2022 zijn we verder gegaan met een onderzoek hoe we de 40 woningen kunnen gaan renoveren en verduurzamen. De uitvoering staat vooralsnog gepland in 2024.



*Kennismakingsbijeenkomst projectteam en bewoners*

## **Zeist-Centrum**

### Driehoek Schaerweijdelaan

Project loopt al geruime tijd. Er zijn geen bijzonderheden te vermelden.

### 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. Dit project wordt hierom gelijktijdig met de Nicolaas Beetslaan naar verwachting in 2023 uitgevoerd.

### Steniaweg

Aan de voorkant van ons eigen kantoorgebouw realiseerden we begin 2022 zes 2-kamer appartementen voor werkende jongvolwassenen.



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





## **Den Dolder en omgeving**

### Pleineslaan

In 2019 is de renovatie en verduurzaming van de woningen aan de Pleineslaan opgeleverd. In de periode daarna zijn er diverse onvoorziene bouwfouten ontdekt. Samen met de aannemer is een herstelplan gemaakt dat in 2022 is uitgevoerd.

### Dolderseweg

In 2022 is een renovatievoorstel uitgewerkt om de drie woningen aan de Dolderseweg te verduurzamen en te renoveren. Deze woningen worden verkocht als huurders opzeggen. De woningen zijn gemeentelijke monumenten. Het heeft veel afstemming en tijd gekost om een vergunning aan te vragen. Dit is uiteindelijk in december 2022 gedaan. Na de vergunning en toestemming van de huidige huurders starten we in september 2023 met de werkzaamheden. Deze zijn naar verwachting eind 2023 gereed.

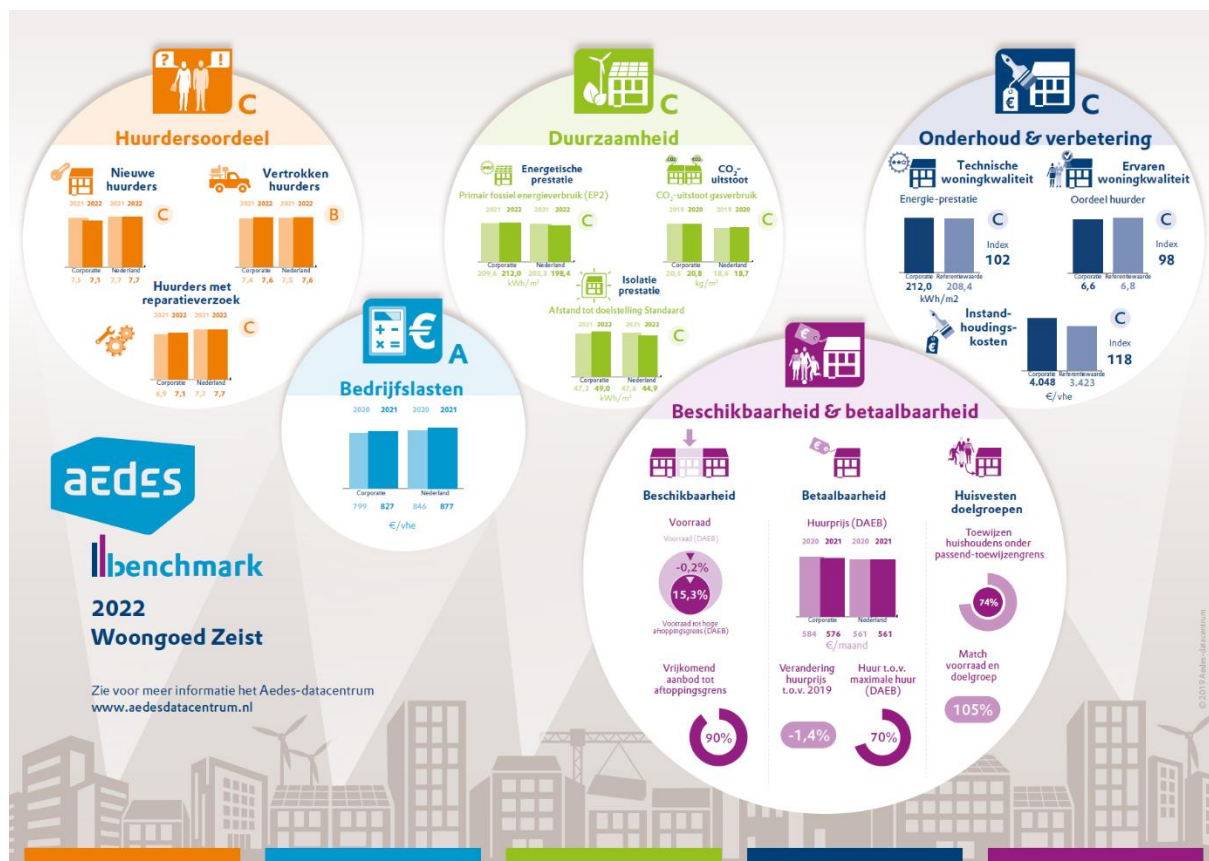


## Service, dienstverlening en participatie

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 2022.



Aedes benchmark 2022 – factsheet Woongood Zeist

Op de prestatievelden huurdersoordeel en onderhoud & verbetering zien we vergelijkbare resultaten met vorig jaar. We lopen hier achter ten opzichte van andere corporaties. Dat geldt ook voor het prestatieveld duurzaamheid. Op het prestatieveld bedrijfslasten doen we het – net als vorig jaar – beter dan de sector.

### Verduurzamen woningen met energielabel E, F of G heeft prioriteit

We willen de energierekening van onze huurders verlagen, de energievraag beperken en zorgen voor comfortabele woningen. Om die reden investeren we in duurzaamheid. Waar we vorig jaar nog in lijn scoorden met het gemiddelde in de sector, lopen we nu helaas weer wat achter. 9% van onze woningen heeft nog een energielabel E, F of G. Al deze woningen staan gepland om aan te pakken in uiterlijk 2028.



### Service blijft speerpunt

Onze huurders geven gemiddeld een 7+ voor onze service. Een ruime voldoende. Huurders met een reparatieverzoek en vertrokken huurders geven ons een hogere waardering dan vorig jaar. Dat is fijn! Want klanttevredenheid vinden we belangrijk. Nieuwe huurders zijn minder tevreden dan vorig jaar. Het kan en moet nog beter. Daar zijn en blijven we alert op.

	2022*	2021	2020
Letter huurdersoordeel (algemeen)	C	C	B
Deelletter nieuwe huurders	C	B	B
Deelletter huurders met een reparatieverzoek	C	C	C
Deelletter vertrokken huurders	B	C	A

\*Meetperiode: september 2021 tot en met augustus 2022

### **Klantgerichtheid en klanttevredenheid zijn belangrijke thema's binnen Woongood Zeist**

Ons KCC is in 2021 anders ingericht en versterkt om vragen van onze huurders via deze eerste lijn te kunnen beantwoorden. In het najaar van 2022 is een coördinator aangesteld voor de verdere professionalisering van het KCC en bewaking van kwaliteit van dienstverlening.

We blijven de klantprocessen continu verder optimaliseren waarbij onze huurder steeds centraal staat. Om hierbij ook de organisatie verder te professionaliseren hebben we een coördinator procesoptimalisatie aangesteld.

Het KWH meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid. Zo ook in 2022. Ten opzichte van 2021 is de dienstverlening rondom reparaties, nieuwe woning en onderhoud gestegen. Het opzeggen van de huur is gelijk gebleven. De beoordeling van de algemene dienstverlening is helaas iets gedaald. De dienstverlening rondom het zoeken van een woning wordt niet meer gemeten.

	2022	2021	2020
Algemeen	6,8	7,0	6,7
Woning zoeken	vervallen	7,5	7,5
Huur opzeggen	8,0	8,0	7,9
Nieuwe woning	7,5	7,3	7,5
Reparaties	7,5	7,3	7,1
Onderhoud	7,8	7,3	7,3

### **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.

### Afrekening servicekosten

Dit proces is verder gedigitaliseerd. Afrekeningen en bijlagen worden inmiddels voor 80% digitaal verstuurd. Dit versneld en vereenvoudigd dit proces.



### Digitale nieuwsbrieven en projectinformatie

In 2022 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.

### Social media

Aan onze zichtbaarheid op social media werd ook in 2022 extra aandacht besteed. Via Facebook informeerden en inspireerden wij huurders en andere geïnteresseerden. Op YouTube staan diverse vlogs die medewerkers maakten over ontwikkelingen, updates van projecten en weetjes. Via LinkedIn hielden we samenwerkingspartners en andere professionals op de hoogte van de ontwikkelingen binnen Woongoed Zeist.

### Vloggen

In 2021 introduceerden we een app waarmee medewerkers zelf vlogs kunnen maken. Deze deelden wij in 2022 steeds vaker via social media. Eind 2022 werd de tool uitgebreid met een online platform. De verwachting is dat dit platform in 2023 vooral ingezet wordt voor het maken van instructievideo's voor zowel huurders als medewerkers.

### Samenwerken in Teams

We werkten in 2022 volop digitaal samen 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. Ook met externen kunnen we inmiddels samenwerken via Teams.

### Bewustzijn informatiebeveiliging verbeteren

We startten een informatie beveiliging awareness campagne om onder onze medewerkers meer bewustwording te creëren van de risico's die wij lopen op het gebied van informatiebeveiliging. Wij verwerken veel persoonsgegevens van huurders, maar ook andere informatie. We willen de toegang tot onze systemen graag veilig houden. Onze medewerkers hebben hier ook een rol in. Zij vormen namelijk de zogezegde Human Firewall. Veel aanvallen tot systemen bij bedrijven gaan via de medewerkers van de organisatie. Om te zorgen dat onze informatie veilig blijft, besteedden we in 2022 aandacht aan deze Human Firewall met een Phishing campagne en trainingen.

### **Incassobeleid**

Woongoed 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 2022 wederom gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Dat geldt ook voor de achterstand van vertrokken huurders. Het inzetten van Mail to Pay en de inzet van het incasso-team 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 2022 waren er 22 actieve bewonerscommissies, -verenigingen of huurderscontactpersonen actief in de volgende buurten, straten of complexen:

#### Zeist-Oost

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

#### Zeist-West

- Brugakker
- De Grift
- Eldorado
- Filips van Bourgondiëlaan
- Griffensteijn

#### Zeist-Noord

- Binnenhof
- Geroflat
- Hofwijck
- L-flat
- Montessoriflat

#### Zeist-Centrum

- Antonlaan
- Brinkhove
- De Kern (Achterheuvel, De Heuvel, Promenade)
- Gandhilaan
- 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 2022 waren er vijf ontruimingen:

- Drie woningontruimingen op basis van huurachterstand, als volgt verdeeld over de wijken:
  - 1 x Noord
  - 1 x Centrum
  - 1 x West
- Eén ontruiming op basis van overlast in de wijk Noord.
- Eén woning is ontruimd wegens onrechtmatige bewoning in de wijk Noord.

### Laatste kansbeleid

Samen met de gemeente en de 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. Er is in 2022 één woning verhuurd met een 'laatste kans' contract.

### Buurtbemiddeling

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

Totaal aantal aangemelde nieuwe casussen bij Buurtbemiddeling MeanderOmnium	<b>79</b>
Aantal aangemelde casussen door Woongood Zeist	<b>12</b>
Aantal zelf gemelde casussen door huurders op doorverwijzing van Woongood Zeist	<b>1</b>
Totaal aantal casussen waar huurders van Woongood Zeist bij betrokken waren	<b>25</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 2022. Onze wijkconsulenten maken onderdeel uit van de wijkteams. We leveren hier ook een financiële bijdrage aan.

Daarnaast gaven we Kerk & Samenleving ook in 2022 een financiële bijdrage ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de wijkinloophuizen in Kerkenbosch, L-flat en het Staatsliedenkwartier.

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 2022 die de leefbaarheid verbeterden:

- We hebben in een aantal complexen camera's opgehangen.
- In diverse buurten en complexen is extra tuinonderhoud en zijn extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- We hebben een bijdrage geleverd aan nieuwe speeltoestellen aan de Egelinglaan.
- 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. Dat gebeurt onder andere door het organiseren van koffieochtenden, ochtenden waar taal centraal staat, sporten voor vrouwen en activiteiten voor kinderen.
- 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.



Tuindeelproject 'Tuintje Verder' in Griffensteijn. Fotografie door Mel Boas.

### **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 was het bezoeken van alle bewoners van de flat. Vóór de bouwvak zomer 2022 zijn alle huisbezoeken afgerond. Ondanks de beperkingen door corona - waar we soms last van hadden tijdens de gehele renovatie en de planning van de huisbezoeken - zijn we toch goed op planning gebleven. Ongeveer twee maanden vooruitlopend op de start van de renovatie in een woning zijn bewoners bezocht. De bezoeken zijn zeer positief ontvangen door onze bewoners. Het heeft ons veel informatie opgeleverd 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 hadden bij de renovatie.

De oplevering van de laatste woningen in december is feestelijk gevierd met de overhandiging van het kookboek Smaakvol aan alle huurders als dank voor hun medewerking tijdens renovatie. Bewoners en samenwerkingspartners in de L-flat delen in het kookboek hun recepten én verhalen.





*Twee bewoners van de L-flat tonen hun bijdrage aan kookboek Smaakvol*

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 video's.



*We maken de vernieuwde portiek-entrees van de L-flat in overleg met bewoners graag gezelliger. Want een warm welkom doet veel! In ieder portiek komt een versje op de muur van Happy Little Moment. Om te verrassen en te verbinden.*

### Huiskamer 't Laantje

Samen met welzijnsorganisatie MeanderOmnium realiseerden we begin 2021 huiskamer 't Laantje aan de Laan van Vollenhove 2193. Aanvankelijk was dit een ruimte voor de bewoners uit de L-flat om in alle rust te kunnen werken als hun huis gerenoveerd werd. In 2022 is het steeds vaker gebruikt voor ontmoetingen met medebewoners en vrijwilligers en zijn er diverse activiteiten georganiseerd. Ook de circulaire textielwerkplaats van Kringloop Zeist heeft er gezeten. In de textielwerkplaats werkten bewoners samen met mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt, vrijwilligers en professionals aan gordijnen op maat. Halverwege 2022 is de textielwerkplaats wegens succes naar een grotere ruimte elders in de wijk Noord verhuisd. 't Laantje is daarnaast ook gebruikt door de verschillende (professionele) partijen die in Vollenhove actief zijn als overleg- en ontmoetingsplek.



## **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

Het team Voor L-kaar van de gemeente Zeist is gehuisvest in de L-flat. Ook in 2022 hebben ze gedaan 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 en hechte 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 2022 hebben we hier, net als in 2021, met verschillende acties invulling aan gegeven:

- In het kader van het project 'gerichte woningtoewijzing' worden op de L-flat voor een aantal woningen (maximaal 25 per jaar) nieuwe bewoners geselecteerd op basis van hun motivatie om iets extra's voor hun burens en de buurt Vollenhove te doen. De nieuwe huurders hebben al diverse initiatieven en activiteiten ontwikkeld. Er vinden aanbiedingsgesprekken plaats met een selectiecommissie. We voldoen aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen.
- 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.



## Heel Woongoed Bakt!

In 2022 bakten collega's regelmatig een taart voor één of meer huurders en/of een samenwerkingspartner. Want vanuit onze kernwaarde Klantgericht geven we graag oprechte aandacht én dragen we waar mogelijk bij aan meer onderling contact en verbinding.



*Impressie van initiatief Heel Woongoed Bakt!*



## Onze organisatie

### Fusie

Om onze slagkracht te vergroten hebben we de intentie om te fuseren met Woonstichting SSW uit De Bilt. Op deze wijze versterken we onder andere de ondersteunende afdelingen. De nadere uitwerking van de beoogde fusie volgt in 2023.

In 2022 is er veel aandacht geweest voor ontwikkeling van medewerkers.

### Interne stage in trek en succesvol

Eerder is binnen Woongoed Zeist de interne stage geïnitieerd waarbij een medewerker gedurende een periode van een half jaar, maximaal acht uur per week en met een interne mentor/coach aan de slag kan in een andere functie (bij een andere afdeling). Daar is volop gebruik van gemaakt. Een aantal collega's heeft daarmee ook daadwerkelijk een verschuiving binnen de organisatie kunnen maken. Een mooie stap voor de medewerker en zeker ook voor de organisatie in z'n geheel als zijnde een wendbare en lerende organisatie.

### Nieuw arbeidsvoorwaardenreglement

Een aantal collega's heeft de krachten gebundeld en gezorgd voor een nieuw arbeidsvoorwaardenreglement. De wens was om het een gedragen en breed pakket te laten zijn en door dat samen te doen heeft dat vorm gekregen. De aandacht is daarmee gevestigd op vier pijlers:

- Fysiek fit
- Mentaal fit
- Sociaal fit
- Financieel fit

Nieuwe voorwaarden zijn bijvoorbeeld:



Jouw energie-budget  
€ 360 bruto per jaar  
Voor (sport)benodigdheden



Geluksdag  
1x per jaar



Verjaardag bonus  
2 uur



(Mantel)zorg 50/50  
1 uur van jou + 1 uur van WGZ  
-maximaal 1 werkdag-

Nadat de OR en het MT akkoord hebben gegeven, is het nieuwe arbeidsvoorwaardenreglement begin 2023 officieel in gebruik genomen.

### Installatie OR

Vier collega's hebben zich aangemeld als OR lid waardoor we het proces tot installatie in gang konden zetten. En met succes! Heel prettig om weer een OR binnen Woongoed Zeist te hebben.



### **Woongoed Zeist een Great Place to Work**

Evenals voorgaande jaren is het Great Place to Work-medewerksonderzoek (GPTW) weer uitgezet. Het zijn van een Great Place to Work ervaren wij, doordat 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.

Met de resultaten behaalden wij wederom de Great Place to Work certificering. 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.



*Woongoed Zeist is Great Place to Work gecertificeerd - entree kantoor Steniaweg*

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 willen we steeds weer kijken waar we kunnen groeien en wat we mogen vasthouden als het gaat om het zijn van een Great Place to Work.

### **Personeelsbestand**

Binnen Woongoed Zeist is naast het leveren van goede dienstverlening, diversiteit belangrijk omdat ons huurdersbestand tenslotte ook heel divers is. Dat uit zich onder andere in onze werving en selectie waarbij we vooral kijken naar het potentieel en openstaan voor collega's met verschillende (culturele) achtergronden, leeftijden, et cetera.

Ook in 2022 zijn er weer een aantal nieuwe collega's gestart. Op diverse manieren wisten zij Woongoed Zeist te vinden, waarbij onze in 2021 vernieuwde Werkenbij-pagina op onze website heeft bijgedragen aan het schetsen van een completer beeld van de organisatie en de functie. Daarmee hebben we relatief meer directe werving bewerkstelligd. Dat is prettig in een krappe arbeidsmarkt.



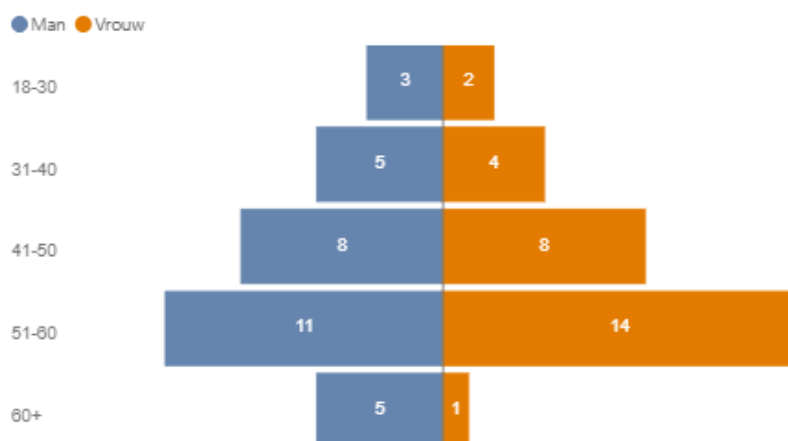
Groepsfoto collega's Woongoed Zeist

### In- en uitstroom

Zes medewerkers zijn in 2022 in dienst getreden en daarnaast is een aantal mensen gestart in onze flexibele schil. Tien medewerkers zijn uit dienst getreden.

Eind 2022 bedroeg de omvang van de formatie 56,3 FTE.

### Aantal werknemers per leeftijdscategorie



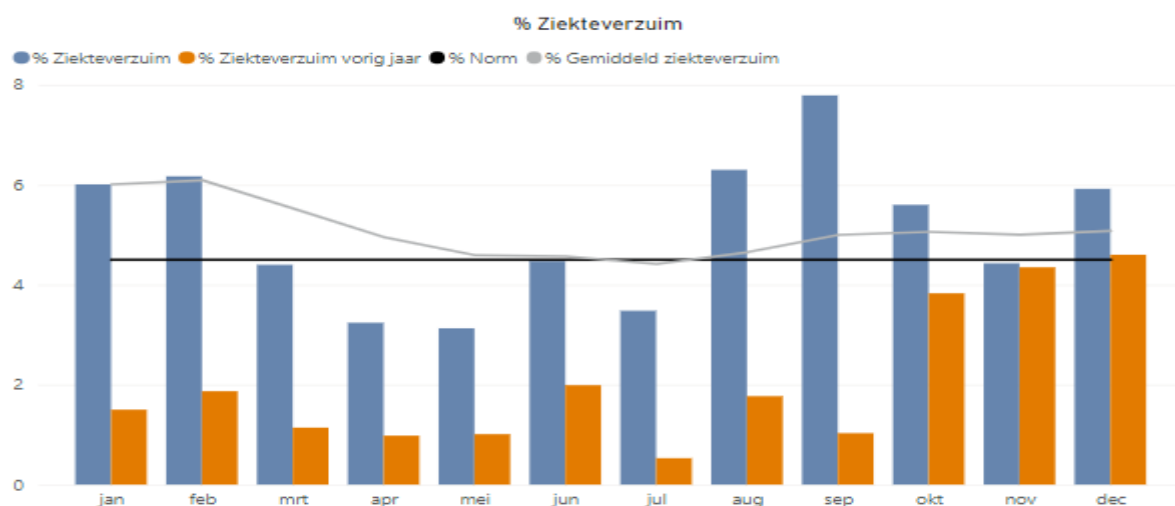


	Aantal FTE	Aantal personen
Directie / Staf	7,1	8
Wonen	28,1	31
Vastgoedbeheer	10,7	11
Projecten	3,78	4
Financiën	6,61	7
<b>Totaal</b>	<b>56,3</b>	<b>61</b>

(op basis van functionele indeling)

### Vitaliteit/ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2022 behoorlijk gestegen ten opzichte van 2021. Het percentage ziekteverzuim werd het grootste gedeelte van 2022 bepaald door medewerkers met langdurige, niet altijd werkgerelateerde arbeidsongeschiktheid (> zes weken).



We probeerden samen met de Arbodienst nauw contact te houden met de uitgevallen medewerkers en er zijn diverse extra ondersteunende trajecten ingezet. We hopen en gaan ervan uit dat de medewerkers die daarmee aan de slag zijn, daar het komend jaar de vruchten van gaan plukken.





## Samenwerking en deelnemingen

Ook in 2022 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 2022 € 7.000 negatief (2021: € 12.000 negatief). Het vermogen bedraagt per balansdatum 2022 € 2.598.000 (2021: € 2.605.000).

#### 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 2022 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 en met 2024. 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 2022 € 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 2022 van de WOM nog niet ontvangen. De concept jaarstukken laten een vermogen zien van € 138.000, aan onderhanden projecten een bedrag van € 26.553.000, aan vorderingen € 55.000, aan liquide middelen € 4.695.721 en aan lang- en kortlopende schulden € 31.166.200.

Woongoed Zeist heeft eind 2022 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 2022 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 2022

Het boekjaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 19.747.000. Dit resultaat is bepaald op basis van een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 17,6 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' van SBR Wonen toegepast wordt.

Resultaten per onderdeel ( x € 1.000)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.311	12.174
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	13.236	2.195
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.627	118.511
Nettoresultaat overige activiteiten	325	329
Overige organisatiekosten	-1.031	-5.002
Leefbaarheid	-1.038	-1.043
Saldo financiële baten en lasten	-2.881	-2.921
Resultaat belastingen	2.453	5.822
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	<b>19.747</b>	<b>130.067</b>

De belangrijkste onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



### Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2021 € 6.136.000 hoger uitgekomen. Per onderdeel:

#### Exploitatie vastgoed ( x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengst	51.767	52.223
Saldo leveringen en diensten	-17	-37
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-1.823	-1.693
- afschrijvingen	-155	-127
- overige organisatiekosten	-1.360	-1.618
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-19.177	-23.890
- personeelskosten	-1.821	-1.912
- afschrijvingen	-154	-143
- overige organisatiekosten	94	190
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapsbelasting	-2.958	-2.767
- verhuurderheffing	-5.463	-7.520
- Verzekeringen	-380	-301
- Overige directe operationele lasten	-242	-231
<b>Totaal exploitatie vastgoed</b>	<b>18.311</b>	<b>12.175</b>

De grootste afwijkingen 2022 ten opzichte van de exploitatie 2021, betreffen een lagere huuropbrengst van € 456.000 voornamelijk veroorzaakt door verkoop Park Boswijk. De onderhoudskosten zijn in 2022 € 4.713.000 lager. De daling van de overige directe operationele lasten van € 1.776.000 wordt verklaard door stijgende zakelijke lasten van OZB, riool- en waterschapsbelasting met € 191.000, hogere verzekeringslasten van € 79.000 en de lagere verhuurderheffing van € 2.057.000 ten opzichte van 2021.

### Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2022 zijn er geen transacties geweest.

### Resultaat verkoop bestaand bezit

In 2022 is Park Boswijk geheel verkocht. In dit complex had Woongood Zeist 178 woningen en 42 parkeervoorzieningen/garages in eigendom.

Verder zijn in 2022 twaalf voormalige huurwoningen (waarvan vier uit de verkoopvoorraad per 31 december 2021) verkocht. Daarnaast is er één afkoop geweest van een erfpachtcontract en is één garage verkocht.



### Verkoop vastgoed ( x € 1.000)

	2022	2021
Verkoopopbrengst verkopen	80.844	7.885
af: verkoopkosten	-140	-195
Netto opbrengst	50.704	7.690
af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-37.273	-5.347
- toegerekende organisatiekosten	-84	-30
- personeelskosten	-102	-110
- afschrijvingen	-9	-8
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>13.236</b>	<b>2.195</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 2022 in totaal 123 (2021: 133) 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)

	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.286	1.793
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.609	115.328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-884	1.390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-9.627</b>	<b>118.511</b>

### Leefbaarheid

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

### Leefbaarheid (x € 1.000)

	2022	2021
Directe uitgaven leefbaarheid	- 330	- 346
Toegerekende organisatiekosten:		
- overige organisatiekosten	-397	-369
- personeelskosten	- 287	- 306
- afschrijvingen	<u>- 24</u>	<u>- 23</u>
	<b>- 1.038</b>	<b>- 1.044</b>
DAEB-eenheden (aantal)	7.015	7.011

De gemiddelde directe leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2022 € 148 (2021: € 149) 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)

	2022	2021
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	194.924	225.176
Rentelasten leningen en overige rentelasten	-5.172	-5.213
Resultaat derivaten	<u>2.273</u>	<u>2.208</u>
TOTAAL rentelasten en soortgelijke kosten	<b>-2.899</b>	<b>-3.005</b>
Gemiddelde vaste rente	2,97%	2,97%



In 2022 is de leningenportefeuille gedaald met € 30.252.000 als gevolg van (contractuele) aflossingen van € 48.203.000, mutatie van geamortiseerde rente (€ 249.000 negatief) en opname van leningen van € 18.200.000.

### Vennootschapsbelasting

Woongoed Zeist heeft geen acute vennootschapsbelasting plicht als gevolg van verrekenbare verliezen. In de jaarrekening 2022 is de vennootschapsbelastingopbrengst € 2.453.000 opgenomen. Dit betreffen mutaties op de volgende latenties:

### Belasting latenties (x € 1.000)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Latente vennootschapsbelasting Leningen	-31	10
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	1.656	3.488
Latente vennootschapsbelasting verkopen	1.829	1.138
Latente vennootschapsbelasting Leningruil Vestia	-482	481
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	<u>-519</u>	<u>705</u>
Totaal latenties	2.453	5.822

### 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 2022 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	16.650	8.713
rente uitgaven	5.619	5.741
interest dekkingsratio	2,96	1,52

De Interest dekkingsratio ligt in 2022 - net 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

	2022	2021
Schuldrestant leningportefeuille (loan)	191.688	221.705
Actuele waarde portefeuille (value)	633.466	527.467
Loan to value	30,3%	42,0%

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

	2022	2021
eigen vermogen	445.454	318.968
balanstotaal	678.513	587.806
solvabiliteit	65,7%	54,3%

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

	2022	2021
Marktwaarde leningen en swaps	223.641	287.502
Marktwaarde vastgoed in verhuurde staat	1.387.804	1.388.544
Dekkingsratio	16,1%	20,7%

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

	2022	2021
Marktwaaarde geborgd schuldrestant bij WSW	223.352	286.434
Marktwaaarde vastgoed in onderpand bij WSW	1.387.804	1.388.544
Dekkingsratio	16,1%	20,6%

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

	2022	2021
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	13,7	13,2

## Treasury

Het fundament van treasury is het treasury-statuuat dat plaats, inrichting, doelstellingen, taken en verantwoordelijkheden van de treasury-functie beschrijft. Daarnaast is er het treasury-jaarplan dat de treasury-doelstellingen voor de tijdsduur van een begrotingsjaar beschrijft en elk jaar opnieuw wordt opgesteld. Woongoed Zeist heeft een treasury-commissie ingesteld die adviseert over het te volgen treasury-beleid en marktomstandigheden volgt. Een alert financieringsbeleid dat bewust inspeelt op renteveranderingen en -verwachting kan een goede bijdrage leveren aan het rendement. De treasury-commissie bestaat uit functionarissen van Woongoed Zeist en een extern adviseur en komt minimaal drie keer per jaar bijeen. Het treasury-beleid van Woongoed 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 Woongoed Zeist in het verleden bij de ABN AMRO twee rentederivaten afgesloten. Hiervan is er één in 2022 afgelost. Per 31 december 2022 is er nog één rentederivaat met een hoofdsom van € 5 miljoen.

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2022	Marktwaaarde 2021
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	€ 0	-€ 277.069
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 289.272	-€ 791.623

Contractueel heeft Woongoed Zeist geen verplichting om gedurende de looptijd van het derivaat de negatieve marktwaaarde met de bank te verrekenen. Gelet op de bepalingen in de overeenkomst is Woongoed Zeist niet verplicht een liquiditeitsbuffer aan te houden.

## Embedded derivaten

Woongoed Zeist heeft in haar leningenportefeuille één zogenaamde extended lening. Binnen het contract van de lening is sprake van een zogenaamde embedded derivaat.



Het betreft lening:

Geldgever	Hoofdsom	Afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2022	Waarde derivaat 31-12-2021
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 872.253	-€ 3.382.365

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 heeft geen beschikking over een kredietfaciliteit bij de huisbankier. Deze is per 20 januari 2022 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-aftrekbare 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 2022 bedraagt het geschatte fiscaal resultaat € 0,2 miljoen positief. Deze fiscale winst is volledig verrekenbaar met verliezen uit voorgaande jaren, waardoor er over 2022 geen sprake is van te betalen vennootschapsbelasting. Na deze verliesverrekening blijft er voor verrekening van toekomstige fiscale resultaten nog een bedrag over van € 49,2 miljoen.

Vanwege nieuwe wetgeving per 1 januari 2022 kan dit compensabel verlies volledig worden gecompenseerd, waardoor fiscale verliezen niet meer verdampen. Voor de verrekenbare verliezen 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 2022 en verder is 25,8%. De contante waarde wordt berekend volgens de gemiddelde kostenvoet van de leningenportefeuille van 2,966%.

### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het WSW heeft in 2022 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.



Tegenover het schuldrestant per 31 december 2021 van € 214.730.000 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

- 2022 € 200.658.000
- 2023 € 234.498.000
- 2024 € 234.498.000

### **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 29 november 2022 is de oordeelsbrief 'Beoordeling Rechtmatigheid verslag 2021' ontvangen.

In deze oordeelsbrief zijn de uitkomsten opgenomen van beoordeling van:

- Passend toewijzen.
- de huursombenadering.
- De Wet Normering Topinkomens.
- De toetsing verlicht regime.
- Overcompensatie.
- Voorlopige bevinding aflossingsschema interne lening.
- De naleving van specifieke wettelijke bepalingen (hoofdstuk 5.1, dVi 2021).

Conclusie van dit onderzoek is dat Woongoed Zeist voldoet aan criteria en er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd op deze onderdelen.



## Risicomanagement

### Inflatie en energiekosten

Mede door de oorlog in de Oekraïne stijgen de kosten in algemene zin en van energie in het bijzonder. Ook de bouw- en onderhoudskosten stegen fors in het afgelopen jaar. Samen met een stijgende rente leidt dit tot een stijging van de uitgaven aan onderhoud en investeringen. We verwachten dat de hogere niveaus blijvend zijn.

### Strategische risico's

Woongood Zeist stelt jaarlijks haar strategische doelen vast. We hebben tot doelstelling te voldoen aan de eisen van het Aw en het WSW. We bepalen jaarlijks welke risico's we zien die het behalen van onze doelstellingen zouden kunnen beïnvloeden. Vervolgens bepalen we of we bestaand beleid moeten aanpassen of andere maatregelen kunnen treffen om de risico's en de effecten ervan te verkleinen.

De risico top 10 wordt jaarlijks geüpdatet. De risico's van het afgelopen jaar worden geëvalueerd en die van het komend jaar worden opnieuw bepaald.

Voor 2022 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 overlast-meldingen 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, handhaving en vervolg van Voor L-kaar.

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

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* medewerkers lopen meer kans op agressie van 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 vervolgcacties bij agressief gedrag van huurders, noodknop buiten kantoortijden voor buitendienstmedewerkers.



### **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. In de loop van 2022 is er voor gekozen om de nieuwe versie van het primair systemen uit te stellen tot na de voorgenomen fusie.

### **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:* acquisitie drie locaties en onderzoek naar innovatieve bouwconcepten, verbeteren planning projecten voor betere afstemming benodigde capaciteit.

### **Risico van stijgende ontwikkel- en bouwkosten**

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* risico is dat door de stijgende inflatie de ontwikkel- en bouwkosten zo hoog worden, dat Woongoed Zeist minder woningen kan bouwen en verduurzamen.
- *Beheersmaatregel:* nalopen aanbestedingsbeleid en algemene inkoopvoorwaarden, uitbouwen samenwerking huisaannemers, implementeren techniek inkoopportfolio.

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

- *Impact:* gemiddeld.
- *Toelichting:* zowel landelijke als lokale politieke afwegingen kunnen ervoor zorgen dat er besluiten worden genomen zonder goed te overzien wat dit betekent voor een woningcorporatie als Woongoed Zeist op gebied van investeringsopgave, leefbaarheid en 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, aandacht voor gemeenteraadsverkiezingen, 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 sleutelpositie 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 houding en gedrag, onderzoek naar samenwerking met andere corporaties. Inmiddels is de verkenning van een fusie gestart.



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

- *Impact:* gemiddeld.
- *Toelichting:* verlies aan maatschappelijk draagvlak voor Woongoed Zeist.
- *Beheersmaatregel:* activiteiten gericht op houding & gedrag, verbeteren samenwerking met ketenpartners, primaire verhuur- en onderhoudsprocessen nalopen op verbeterpunten.

### **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, ketensamenwerking organiseren. Verbeteren verhuurmutatie-proces.

### **Rente en inflatie-niveau**

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* stijging van rente en kosten, waardoor Woongoed Zeist niet alle doelstellingen kan realiseren, omdat dit niet allemaal te betalen en financieren is.
- *Beheersmaatregel:* monitoren liquiditeit en diverse scenario's bepalen en volgen.



## **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. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is voor alle andere complexen van belang. Dit beleid wordt jaarlijks geactualiseerd en geïmplementeerd.

### **Debiteurenrisico**

De beheersing van het debiteurenrisico past binnen de bredere doelstelling van Woongood Zeist. Doel van het debiteuren-/invorderingsbeleid is om het ontstaan van huurachterstanden, mede in het belang van de huurders, zo veel mogelijk te voorkomen. Over huurachterstanden wordt maandelijks gerapporteerd. In 2022 is het totale bedrag aan betalingsachterstanden kleiner geworden.

### **Ongunstige ontwikkeling van kosten**

Woongood 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**

Woongood 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 Woongood 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 zijn procedures op onderdelen 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 2022 een frauderisicoanalyse uitgevoerd waar geen significante 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 en in 2022 aangescherpt.

### **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 daarvan. 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 Woongoed Zeist in belangrijke mate mede afhankelijk van de ontwikkeling van de rente. Om dit risico te beheersen streeft Woongoed Zeist bij de samenstelling van de leningenportefeuille naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Doelstellingen staan verwoord in het treasury-statuuut en het jaarlijks op te stellen treasury-jaarplan. Beheersing van de risico's vindt ook plaats doordat Woongoed Zeist een treasury-commissie heeft ingesteld, waarin een externe deskundige participeert.

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

### **Liquiditeitsrisico**

Woongoed 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 Woongoed 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. Om flexibiliteit te behouden maken we gebruik van roll-over leningen.

Een deel van het bezit van Woongoed Zeist valt onder het zogenaamde Niet-DAEB regiem. Dit Niet-DAEB-bezit dient vanaf de scheiding zonder staatssteun te worden gefinancierd. In 2022 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de Niet-DAEB-tak.

### **Compliance risico's**

Compliance risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van wet- en regelgeving en het feit dat medewerkers niet integer handelen. Woongoed Zeist beheerst dit risico door medewerkers voldoende bewust te maken van wijzigingen in wet- en regelgeving. Verder heeft Woongoed 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**

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

### **Investerings in het buitenland**

Woongoed Zeist heeft in 2022 geen investeringen in het buitenland gedaan.

**Melding topinkomens**

Door Woongood Zeist zijn in 2022 geen uitkeringen gedaan hoger dan de normbedragen in het kader van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

**Verklaring bestuur**

Woongood Zeist heeft in het verslagjaar 2022 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, uitgezonderd de betaalde verhuurderheffing ter grootte van € 5.042.069.

Zeist, 22 Juni 2023

Was getekend  
Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder



## Kengetallen

(op basis van de geconsolideerde jaarrekening)

	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021	Boekjaar 2020
<b>Aantal verhuureenheden</b>			
Woningen (ultimo)	7.167	7.348	7.328
Parkeervoorzieningen/bergingen etc.	528	533	787
MOG/BOG/Zorg	30	29	27
<b>Totaal</b>	<b>7.725</b>	<b>7.910</b>	<b>8.142</b>
<b>Mutaties in het bezit</b>			
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw	0	6	203
Aantal aangekocht uhv terugkoopverpl.	8	10	5
Aantal overheveling van verkoop voorraad	-1	0	0
Aantal overheveling naar verkoop voorraad	0	-4	-7
Aantal verkocht	-229	-10	-11
Aantal gesloopt	0	-4	-144
Aantal samengevoegd/ overig	37	-230	2
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-185</b>	<b>-232</b>	<b>48</b>
<b>Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)</b>			
Kosten reparatieonderhoud	€ 443	€ 430	€ 328
Kosten mutatieonderhoud	€ 364	€ 331	€ 241
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.836	€ 2.494	€ 1.634
<b>Totaal kosten onderhoud</b>	€ 2.642	€ 3.256	€ 2.203
<b>Gemiddelde netto huur per woning per maand</b>	<b>€ 608</b>	<b>€ 596</b>	<b>€ 605</b>
<b>Het verhuren van woningen</b>			
(vertrek) Mutatiegraad in %	7,9	7,8	9,4
Huurachterstand in % (zittende huurders)	0,58	0,78	0,87
<b>Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)</b>			
Eigen vermogen	€ 165.318	€ 160.813	€ 143.332
Voorzieningen	€ 6	€ 433	€ 868
Totaal opbrengsten	€ 14.684	€ 8.764	€ 9.214
Rentelasten	€ 399	€ 410	€ 1.291
Jaarresultaat	€ 2.721	€ 17.725	€ 14.385
<b>Personeelsbezetting</b>			
Formatieplaatsen ultimo boekjaar	56,28	60,22	57,56



## **II JAARREKENING 2022**



## Geconsolideerde balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	1.277.245	1.255.418
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.	95.796	133.126
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	28.838	32.942
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	1.300	798
		<u>1.403.179</u>	<u>1.422.284</u>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	3.310	3.371
<b>Financiële vaste activa</b>			
Andere deelnemingen	6.	78	78
Latente belastingvorderingen	7.	11.533	9.080
Overige vorderingen	8.	371	329
		<u>11.982</u>	<u>9.487</u>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>1.418.471</b>	<b>1.435.142</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.	281	1.543
Overige voorraden	10.	1.441	1.372
		<u>1.722</u>	<u>2.915</u>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	11.	312	400
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	140	487
Overige vorderingen	13.	96	208
Overlopende activa	14.	264	1.159
		<u>812</u>	<u>2.254</u>
<b>Liquide middelen</b>	15.	<b>11.846</b>	<b>8.571</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>14.380</b>	<b>13.740</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<u><b>1.432.851</b></u>	<u><b>1.448.882</b></u>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	<b>16.</b>	1.199.792	1.180.045
<b>Totaal groepsvermogen</b>		<b>1.199.792</b>	<b>1.180.045</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>17.</b>	0	3.142
Latente belastingverplichtingen	<b>18.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>19.</b>	44	35
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>44</b>	<b>3.177</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>20.</b>	192.631	210.404
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>21.</b>	25.470	28.633
Overige schulden	<b>22.</b>	879	3.390
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>218.980</b>	<b>242.427</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>23.</b>	453	304
Schulden aan banken	<b>24.</b>	2.293	14.772
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>25.</b>	4.767	2.405
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>26.</b>	40	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>27.</b>	1.293	1.118
Overige schulden	<b>28.</b>	2.070	1.398
Overlopende passiva	<b>29.</b>	3.119	3.196
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>14.035</b>	<b>23.233</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.432.851</b>	<b>1.448.882</b>



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	1. 51.767	52.223
Opbrengsten servicecontracten	2. 3.125	3.296
Lasten servicecontracten	3. -3.142	-3.332
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -3.338	-3.438
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -21.058	-25.755
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -9.043	-10.819
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>18.311</b>	<b>12.175</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	50.704	7.690
Toegerekende organisatiekosten	-194	-148
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-37.274	-5.347
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9. 13.236</b>	<b>2.195</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -26.352	1.793
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 17.609	115.328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. -884	1.390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-9.627</b>	<b>118.511</b>
Opbrengsten overige activiteiten	325	329
Kosten overige activiteiten	-0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>14. 325</b>	<b>329</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>15. -1.031</b>	<b>-5.002</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>16. -1.038</b>	<b>-1.043</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. 0	78
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 17	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -2.899	-3.005
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.881</b>	<b>-2.920</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>17.295</b>	<b>124.245</b>
Belastingen	21. 2.453	5.822
Resultaat uit deelnemingen	22. 0	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>19.747</b>	<b>130.067</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
<b>Netto resultaat na belastingen</b>	<b>19.747</b>	<b>130.067</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	51.693	51.889
Vergoedingen	3.794	3.690
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	430	582
Ontvangen interest	13	-2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>55.930</u>	<u>56.159</u>
Erfpacht	12	0
Betalingen aan werknemers	4.283	4.401
Onderhoudsuitgaven	19.130	24.277
Overige bedrijfsuitgaven	10.030	10.986
Betaalde interest	5.627	5.752
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	144	22
Verhuurdersheffing	5.463	7.520
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	205	241
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>44.894</u>	<u>53.199</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.036</b>	<b>2.960</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	50.844	7.604
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	270
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>50.844</u>	<u>7.874</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	1.313	272
Verbeteruitgaven	24.828	17.141
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	1.559	1.654
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	199
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	902	863
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>28.602</u>	<u>20.129</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<b>22.242</b>	<b>-12.255</b>
<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>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>22.242</b>	<b>-12.255</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	18.200	12.955
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>18.200</u>	<u>12.955</u>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	48.203	2.977
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>48.203</u>	<u>2.977</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-30.003</b>	<b>9.978</b>
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>3.275</b>	<b>683</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>8.571</b>	<b>7.888</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>11.846</b>	<b>8.571</b>





## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2022

	2022	2021
	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan Woongoed Zeist	19.747.000	130.067.000
Herwaardering materiële vaste activa	3.466.000	99.653.000
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	<u>0</u>	<u>0</u>
	3.466.000	99.653.000
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van Woongoed Zeist als onderdeel van het groepsvermogen	16.281.000	30.414.000
<b>Totaalresultaat</b>	<u>19.747.000</u>	<u>130.067.000</u>



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

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 2022 zijn geen deelnemingen beëindigd of ontbonden.



### **Fusies en overnames**

In 2022 hebben er geen fusies of overnames plaatsgevonden. Op 23 februari 2023 tekenden Woonstichting SSW en Woongoed Zeist een intentieovereenkomst tot fusie. De nadere uitwerking van de beoogde fusie volgt in 2023.

### **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 2022 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.

### **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 waardebeoordeling 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 2022' 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. In de jaarrekening 2021 was deze herclassificatie doorgevoerd voor deze investeringen, echter niet voor de voorziening van onrendabele investeringen van bezit in exploitatie.



In de jaarrekening 2022 zijn om deze reden de vergelijkende cijfers aangepast:

	Jaarrekening 2021	Aanpassing	Aangepaste saldo 31-12-2021
DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 1.255.418.000	- € 3.142.000	€ 1.252.276.000
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 133.126.000	€ 0	€ 133.126.000
TOTAAL vastgoed in exploitatie geconsolideerd	€ 1.388.544.000	- € 3.142.000	€ 1.385.402.000
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 3.142.000	- € 3.142.000	€ 0

De impact voor deze wijziging heeft geen effect op het resultaat of het vermogen.

### Schattingswijzigingen

In 2022 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 2022 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

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

Woongood 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.

### *Kostprijshedge-accounting algemeen*

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijshedge-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 kostprijshedge 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 kostprijshedge-accounting gestaakt.

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

Er is bij Woongood 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 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). 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 31 oktober 2022 vastgesteld. Eind januari 2023 is een update uitgebracht voor de parameters leegwaardestijging, de markthuur en de disconteringsvoet. Hierdoor zijn marktontwikkelingen van de laatste twee kwartalen van 2022 volledig verwerkt in de waardering voor de jaarrekening 2022.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021.

In de COROP regio Utrecht was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake marktwaardeontwikkelingen marktwaarde verhuurde staat 2021 circa 11,7% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 162 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Op 31 maart 2023 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de



basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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. Investeringsuitgaven 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 tien jaar hoeven te worden aangepakt.

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongood 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 Woongood 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 doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpond-scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van het eigen beleid voor jaarlijkse huurstijging en van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De jaarlijkse huurstijging volgens de meerjarenbegroting 2023-2032 wordt gehanteerd. 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 onderhoudsplan voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woongood Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De onderhoudsplan 2023 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 meerjarenbegroting 2023-2032 is de basis voor de bepaling van de toekomstige verhuur- en beheerslasten.
  - 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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woongood Zeist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur als % van de maximale huur	73%	74%
Onderhoudsnorm	€ 2.647	€ 2.609
Beheerlasten	€ 981	€ 900
Verhuurderheffing	0%	0,526%
Discontovoet	5,57%	5,57%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (huurstijging, 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.

### **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 waardeinstijging 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 bedrijfspand 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 Woongoed 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**

Woonged 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 tijdswaarde 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 tijdswaarde 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 tijdswaarde 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 tijdswaarde 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 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. 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 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 2022 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 133,7% (2021 118,8%). 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 reserveoverschot.

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 belastingsschulden 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. Woongoed Zeist heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af met dien verstande dat de overeenkomst jaarlijks stilzwijgend met één jaar is verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. In november 2022 heeft de Belastingdienst aangekondigd de VSO2 per 1 januari 2023 op te zeggen.



Woongoed Zeist heeft nog wel op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 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.

Een aantal afspraken in de VSO zijn nu nog van belang bij de fiscale winstbepaling. Het gaat hierbij met name om de 'gemengde projecten-regeling', de afwaardering bij krimp, de behandeling van kooptussenvormen en de WOZ-afwaardering. Nog niet alle gevolgen van de opzegging van de VSO zijn duidelijk. Voor zover lijkt de impact op de fiscale positie van Woongoed Zeist vanaf 2023 mee te vallen.

### **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	529.488	62.942	592.430
Cumulatieve herwaarderings	725.930	70.184	796.114
Boekwaarde	1.255.418	133.126	1.388.544
Effecten stelselwijziging 1-1			
mutatie cum. voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-3.142	-	-3.142
Saldo mutatie stelselwijziging	-3.142	-	-3.142
<i>Herziene boekwaarde per 1-1</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	529.488	62.942	592.430
Cumulatieve herwaarderings	725.930	70.184	796.114
Cumulatieve voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-3.142	-	-3.142
Boekwaarde per 1 januari 2022	<b>1.252.276</b>	<b>133.126</b>	<b>1.385.402</b>
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investeringen - initiele verkrijgingen	1.559	-	1.559
Investeringen - oplevering nieuwbouw	494	-	494
Investeringen - oplevering renovaties	20.995	-38	20.957
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	1.312	59	1.371
(terugname) Waardeverminderingen Investeringen na eerste verwerking	-5.900	-	-5.900
Buitengebruiksstellingen en afstotingen	-4.872	-30.332	-35.204
herclassificatie: Overboekingen naar voorraden	-121	-10	-131
herclassificatie: Overboekingen naar Niet-Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie	258	-258	-
Aanpassingen marktwaarde	21.266	-5.151	16.115
Totaal mutaties 2022	34.991	-35.730	-739
<i>Boekwaarde per 31 december:</i>			
	1.287.267	97.396	1.384.663
<i>Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs</i>			
	549.060	34.392	583.452
<i>Cumulatieve herwaarderings</i>			
	741.348	63.004	804.352
Totaal marktwaarde per 31-12-2022	<b>1.290.408</b>	<b>97.396</b>	<b>1.387.804</b>
<i>Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</i>			
<i>Stand 1 januari</i>	-3.142	-	-3.142
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>			
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	-22.644	-3.716	-26.360
Onttrekkingen	12.623	2.116	14.739
<i>Stand 31 december Voorziening onrendabele investeringen en herstruct.</i>	<b>-13.163</b>	<b>-1.600</b>	<b>-14.763</b>
<b>Boekwaarde per 31-12-2022</b>			
	<b>1.277.245</b>	<b>95.796</b>	<b>1.373.041</b>

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 823.908 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingsreserves rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves 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 waarden 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 waarderingscomplex 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 waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als Niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen 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 5,39% en 6,53% (gemiddeld 5,89%).

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 31 maart 2023):

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 - 2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	-5,89%	-2,50%	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	€481	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - MGW	€472	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - Student	€445	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extra muraal)	€435	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0634%	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 - gereguleerde woningen		2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%
Huurstijging - geliberaliseerde woningen		3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Huurderiving (% 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	€571	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)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten t/m 31-12-2022 (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Overdrachtskosten v.a. 1-1-2023 (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

#### Instandhoudingsonderhoud

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

EGW doorexploiteerscenario per VHE						
Bouwjaar/Groote	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.426	€ 1.400	€ 1.405	€ 1.428	€ 1.451	€ 1.538
>= 40 < 60	€ 1.601	€ 1.561	€ 1.557	€ 1.568	€ 1.602	€ 1.703
>= 60 < 80	€ 1.714	€ 1.666	€ 1.665	€ 1.668	€ 1.710	€ 1.820
>= 80 < 100	€ 1.825	€ 1.770	€ 1.778	€ 1.776	€ 1.826	€ 1.944
>= 100 < 120	€ 1.872	€ 1.816	€ 1.834	€ 1.829	€ 1.883	€ 2.005
>= 120	€ 1.920	€ 1.861	€ 1.890	€ 1.883	€ 1.941	€ 2.066

MGW doorexploiteerscenario per VHE						
Bouwjaar/Groote	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.199	€ 1.256	€ 1.276	€ 1.314	€ 1.410	€ 1.493
>= 40 < 60	€ 1.281	€ 1.328	€ 1.371	€ 1.406	€ 1.501	€ 1.593
>= 60 < 80	€ 1.404	€ 1.437	€ 1.500	€ 1.529	€ 1.625	€ 1.729
>= 80 < 100	€ 1.572	€ 1.589	€ 1.663	€ 1.684	€ 1.784	€ 1.902
>= 100 < 120	€ 1.726	€ 1.728	€ 1.816	€ 1.829	€ 1.933	€ 2.065
>= 120	€ 1.836	€ 1.826	€ 1.932	€ 1.940	€ 2.046	€ 2.189

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario per VHE						
Bouwjaar/Groote	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.255	€ 1.239	€ 1.237	€ 1.311	€ 1.373	€ 1.441
>= 40 < 60	€ 1.348	€ 1.328	€ 1.334	€ 1.418	€ 1.505	€ 1.582
>= 60 < 80	€ 1.475	€ 1.448	€ 1.462	€ 1.554	€ 1.667	€ 1.755
>= 80 < 100	€ 1.581	€ 1.547	€ 1.561	€ 1.659	€ 1.796	€ 1.896
>= 100 < 120	€ 1.701	€ 1.660	€ 1.676	€ 1.781	€ 1.944	€ 2.055
>= 120	€ 1.812	€ 1.764	€ 1.785	€ 1.896	€ 2.083	€ 2.204



Onzelfstandige studenteneenheden <u>doorexploiteerscenario</u> per VHE						
Bouwjaar/Groote	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 390	€ 391	€ 404	€ 422	€ 465	€ 497
>= 40 < 60	€ 746	€ 723	€ 748	€ 767	€ 864	€ 932
>= 60 < 80	€ 950	€ 918	€ 945	€ 959	€ 1.087	€ 1.170
>= 80 < 100	€ 1.299	€ 1.254	€ 1.278	€ 1.283	€ 1.468	€ 1.573
>= 100 < 120	€ 1.357	€ 1.308	€ 1.338	€ 1.341	€ 1.532	€ 1.644
>= 120	€ 1.385	€ 1.336	€ 1.368	€ 1.370	€ 1.563	€ 1.680

Extramurale zorgeneenheden <u>doorexploiteerscenario</u> per VHE						
Bouwjaar/Groote	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.140	€ 1.216	€ 1.224	€ 1.347	€ 1.567	€ 1.650
>= 40 < 60	€ 1.242	€ 1.305	€ 1.319	€ 1.439	€ 1.657	€ 1.753
>= 60 < 80	€ 1.372	€ 1.419	€ 1.440	€ 1.554	€ 1.772	€ 1.882
>= 80 < 100	€ 1.505	€ 1.535	€ 1.552	€ 1.660	€ 1.880	€ 2.004
>= 100 < 120	€ 1.643	€ 1.657	€ 1.673	€ 1.774	€ 1.996	€ 2.135
>= 120	€ 1.763	€ 1.763	€ 1.782	€ 1.878	€ 2.101	€ 2.253

EGW <u>uitpondscenario</u> per VHE						
Bouwjaar/Groote	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 900	€ 881	€ 834	€ 858	€ 856	€ 939
>= 40 < 60	€ 994	€ 962	€ 911	€ 911	€ 903	€ 1.014
>= 60 < 80	€ 1.058	€ 1.018	€ 960	€ 947	€ 935	€ 1.063
>= 80 < 100	€ 1.123	€ 1.075	€ 1.006	€ 982	€ 967	€ 1.112
>= 100 < 120	€ 1.153	€ 1.103	€ 1.026	€ 998	€ 982	€ 1.133
>= 120	€ 1.184	€ 1.130	€ 1.045	€ 1.013	€ 997	€ 1.155

MGW <u>uitpondscenario</u> per VHE						
Bouwjaar/Groote	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 712	€ 770	€ 774	€ 805	€ 880	€ 963
>= 40 < 60	€ 774	€ 819	€ 834	€ 860	€ 927	€ 1.020
>= 60 < 80	€ 858	€ 890	€ 912	€ 928	€ 986	€ 1.093
>= 80 < 100	€ 968	€ 984	€ 1.006	€ 1.008	€ 1.056	€ 1.182
>= 100 < 120	€ 1.069	€ 1.069	€ 1.094	€ 1.082	€ 1.122	€ 1.266
>= 120	€ 1.145	€ 1.133	€ 1.162	€ 1.143	€ 1.175	€ 1.332

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026 - 2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€6,50	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€7,90	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€10,50	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€10,90	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€13,20	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€13,20	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten - BOG (% van de marktjaarhuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - MOG (% van de marktjaarhuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - ZOG (% van de marktjaarhuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2032%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB ZOG (% van WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	7
Overdrachtskosten t/m 31-12-2022 (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Overdrachtskosten v.a. 1-1-2023 (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

De disconteringsvoet voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed ligt tussen de 8,95% en 9,86 (gemiddeld 9,03%).

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 - 2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€60	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€202	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€30	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten garagebox per jaar	€41	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€571	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Verkoopkosten per eenheid	€571	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten t/m 31-12-2022 (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Overdrachtskosten v.a. 1-1-2023 (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

De disconteringsvoet voor de parkeergelegenheden ligt tussen de 6,70% en 6,79% (gemiddeld 6,76%).





#### 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. Eventueel dient deze informatie ook als referentie voor vergelijkbare toekomstige projecten in de renovatieplanning. Asbestsanering opgenomen in de MJOP is inzichtelijk. Voor hersteld achterstallig onderhoud (geheel of gedeeltelijk) in 2022 is de afslag uit de marktwaarde geheel of gedeeltelijk gecorrigeerd (2022 € 8,2 mio; 2021 € 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. De tot en met 2022 opgeleverde renovatieprojecten zijn beoordeeld en waar van toepassing is het renovatiejaar gehanteerd.

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 € 0,3 miljoen.

De marktwaarde, gecorrigeerd voor voorraadmutaties, is in 2022 gedaald met € 0,7 miljoen (0,1%). Hieronder worden de belangrijkste factoren van de mutatie in de marktwaarde toegelicht.

Toelichting	x € 1.000	%	Toelichting
- verkoop / sloop / overig uit exploitatie	-28.615	-2,1%	Er zijn 187 woningen en 43 parkeerplekken verkocht. 3 kamers zijn samengevoegd tot 1 woning. 3 niet-woningen zijn uit exploitatie gegaan.
- nieuwbouw / aankoop / overig nieuw in exploitatie	1.425	0,1%	Er zijn 8 woningen teruggekocht en 42 niet-woningen in exploitatie genomen.
- contractuur en leegstand	12.140	0,9%	De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 591 naar € 606 (+2,52%).
- maximale huurprijs	5.091	0,4%	De gemiddelde maximale huurprijs is met 4% gestegen.
- mutatiegraad doorexpluiten	6.885	0,5%	De gemiddelde mutatiegraad doorexpluiten van woningen is gestegen van 7,21% naar 7,58% (+0,37%-punt).
- WOZ-waarde	134.217	9,7%	De WOZ-waarde is met 14,53% gestegen. Hierdoor stijgt de leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengst.
- aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	18.361	1,3%	De huurverhoging is niet meer rechtstreeks gekoppeld aan de prijsinflatie van vorig jaar, maar bestaat deze uit de loon- en prijsinflatie.
- overdrachtskosten	-8.198	-0,6%	Vanaf 2023 zijn de overdrachtskosten verhoogd van 9,0% naar 11,4%. Het oude tarief geldt nog voor de overdrachtskosten op waarderingsdatum. In deze stap wordt het effect op de eindwaardeberekening weergegeven.
- markthuur na validatie	7.094	0,5%	De gemiddelde markthuur van woningen is gestegen van € 1.027 naar € 1.040 (+1,28%).
- disconteringsvoet na validatie	77.732	5,6%	De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten en uitponden van woningen is gedaald met resp. 0,55 procentpunt en 0,35 procentpunt.
- macro-economische parameters	4.619	0,3%	De prijs-, loon- en bouwindex zijn in 2022 hoger dan in 2021. De huurpotentie en exploitatiekosten stijgen. Per saldo een positief effect.
- liberalisatiegrens	-6.023	-0,4%	Door de stijging van de liberalisatiegrens per 1 januari 2023 zijn minder woningen liberaliseerbaar. Hierdoor daalt de huurpotentie en stijgt de verhuurderheffing. De verhuurderheffing valt in een latere stap weg.
- reguliere huurstijging	-11.912	-0,9%	Voor zowel gereguleerde als geliberaliseerde woningen geldt vanaf de marktwaarde 2022 een opslag op de huurindex. Echter geldt niet meer voor alle jaren een opslag waardoor de huurpotentie per saldo daalt.
- markthuur	39.131	2,8%	A.g.v. marktontwikkelingen stijgt de markthuur van € 1.040 naar € 1.103 (+6,10%).
- leegwaardestijging	-195.621	-14,2%	De historische en toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald met resp. 6,49 procentpunt en 0,67 procentpunt.
- instandhoudings- en mutatieonderhoud	-25.451	-1,8%	Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten en uitponden van woningen is gestegen met resp. 11,26% en 10,65%.
- verhuurderheffing	59.472	4,3%	De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft en valt hierdoor volledig weg in de waardering ultimo 2022.
- disconteringsvoet	-90.374	-6,5%	De gemiddelde disconteringsvoet van woningen voor zowel doorexpluiten als uitponden is gestegen met 0,15 procentpunt.
- overig	-711	-0,1%	
Totaal effect	-738	-0,1%	



### 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 2022 € 574,7 miljoen (31 december 2021: € 415,8 miljoen). Dit heeft betrekking op 7.033 eenheden.

De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 58,8 miljoen (31 december 2021: € 111,7 miljoen). Dit heeft betrekking op 692 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 doorexploteerscenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid: de markthuurl 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 31-12-2022	1.290.408	97.397	1.387.805
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-185.120	-10.819	-195.939
Afslag wegens betaalbaarheid (huurbeleid en streefhuur)	644.849	24.642	669.491
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	209.014	23.419	232.433
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	46.978	1.376	48.354
<b>Beleidswaarde per 31-12-2022</b>	<b>574.687</b>	<b>58.779</b>	<b>633.466</b>
	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2021	1.255.418	133.126	1.388.544
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	11.488	-2.342	9.146
Afslag wegens betaalbaarheid (huurbeleid en 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>

### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Tevens worden in deze stap de overdrachtskosten op nul gezet. Het effect is € 185.120.000 positief voor de DAEB tak en € 10.819.000 positief voor de Niet-DAEB tak (2021: DAEB € 11.488.000 negatief en niet-DAEB € 2.342.000 positief). In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht. Het effect van doorexploten in de DAEB tak is positiever dan vorig jaar. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

Ten opzichte van de marktwaarde 2021 zijn in de marktwaarde 2022 relatief veel complexen gewaardeerd volgens het doorexploteerscenario. Hierdoor is het effect van het afdwingen doorexploteerscenario klein. Het effect van het op nul zetten van de overdrachtskosten weegt hierdoor het zwaarst.

Dit effect over 2022 is weer te verdelen in twee delen:

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
- afdwingen doorexploteerscenario	27.922	4.034	31.956
- overdrachtskosten nul	-213.042	-14.853	-227.895
	-185.120	-10.819	-195.939
	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
Dit effect over 2021 was:			
- afdwingen doorexploteerscenario	176.297	13.619	189.916
- overdrachtskosten nul	-164.809	-15.961	-180.770
	11.488	-2.342	9.146



#### 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 € 644.849.000 voor de DAEB tak en € 24.642.000 negatief voor de Niet-DAEB tak (2021: DAEB € 544.751.000 en niet-DAEB € 7.642.000).

In 2022 is de maximale huur en de markthuurlast harder gestegen dan de streefhuur. Dit veroorzaakt een grotere afslag dan 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 € 209.014.000 voor de DAEB tak en € 23.419.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2021: DAEB € 244.146.000 en niet-DAEB € 13.165.000)

#### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongood Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 46.978.000 voor de DAEB tak en € 1.376.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2021: € 39.229.000 DAEB en Niet-DAEB € 2.998.000).

#### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2022
Disconteringsvoet	5,57%
Streefhuur per maand	€ 637
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.647
Lasten beheer per jaar	€ 981

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	-€ 61.820.256
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 37.674.575
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 25.062.754
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 25.062.754

### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	15.983	17.729
Cumulatieve waardeverminderingen voorgaand boekjaar	16.959	11.373
Boekwaarde per 1 januari	32.942	29.102
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Verkopen	0	270
Terugkopen	-1.715	-2.016
Waardemutatie	-2.389	5.586
Saldo mutaties	-4.104	3.840
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	14.268	15.983
Cumulatieve waardeverminderingen einde jaar	14.570	16.959
Boekwaarde	<b>28.838</b>	<b>32.942</b>

#### Verloop in aantallen woningen:

	Koop-garant	Slimmer Kopen	2022	2021
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	127	6	133	143
Verkoop VOV	0	0	0	0
Terugkoop (voor doorverkoop)	0	0	0	0
Terugkoop (naar verhuur)	-8	0	-8	-9
Vervallen terugkoopplicht	-2	0	-2	-1
Overgeboekt naar voorraad	0	0	0	0
Verkoop regulier vanuit VOV	0	0	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	117	6	123	133

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.



#### 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs	798	13.084
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	0	-11.093
Boekwaarde 1 januari	<b>798</b>	<b>1.991</b>
<u>Effecten stelselwijziging</u>		
Overboeking aanschafprijs naar activa in exploitatie		-12.091
Overboeking waardeverandering activa in exploitatie		11.088
	0	-1.003
Aanschafprijs	798	993
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	0	-5
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<b>798</b>	<b>988</b>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investeringen	1.487	1.205
Overboeking t.l.v. onderhoud	0	0
Waardeverminderingen	-956	-536
Terugnemingen van waardeveranderingen	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-1.401
Overboeking naar activa ten dienste van (eigen kantoor)	0	0
Overboeking waardeverandering naar sociaal vastgoed in exploitatie	0	541
Overboeking voorziening voor onrendabele invest. en herstructureringen	0	0
Onttrekking voorzieningen voor onrendabele invest. en herstructureringen	0	0
Overboeking naar grondposities	0	0
afboeking	-29	0
Saldo mutaties	<b>502</b>	<b>-191</b>
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	2.256	798
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-956	0
Boekwaarde	<b>1.300</b>	<b>798</b>

In het boekjaar 2022 werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bedrag aan bouwrente geactiveerd (2021: € 6.000).

### Materiële vaste activa

#### 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2022			31-12-2021
	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.790	1.783	9.573	9.353
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-5.196	-1.006	-6.202	-6.308
Boekwaarde	<b>2.594</b>	<b>777</b>	<b>3.371</b>	<b>3.045</b>
<u>Mutaties in het boekjaar :</u>				
Investeringen	6	134	140	220
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	0	0	0	0
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0	0	0
Afschrijvingen	-213	-206	-419	-376
Bijzondere waardeveranderingen	218	0	218	482
correctie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
correctie afschrijvingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	<b>11</b>	<b>-72</b>	<b>-61</b>	<b>326</b>
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.796	1.917	9.713	9.573
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-5.191	-1.212	-6.403	-6.202
Boekwaarde	<b>2.605</b>	<b>705</b>	<b>3.310</b>	<b>3.371</b>



## Financiële vaste activa

<b>6. Andere deelnemingen</b>		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<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
Saldo mutaties		0	0
<i>Stand per 31 december</i>		<b>78</b>	<b>78</b>
	Belang	Vestigings- plaats	
			<b>31-12-2022</b>
			<b>31-12-2021</b>
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	69
WOM Kerckebosch B.V. 2)	50,0%	Zeist	9
			78

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 2024.

<b>7. Latente belastingvorderingen</b>		<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<i>Stand per 1 januari</i>		<b>9.080</b>	<b>3.258</b>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Oprenting		0	0
Dotatie ten gunste van het resultaat		-1.031	0
Vrijval ten laste van het resultaat		3.484	5.822
Overboeking naar kortlopende vorderingen		0	0
Saldo mutaties		<b>2.453</b>	<b>5.822</b>
<b>Stand per 31 december</b>		<b>11.533</b>	<b>9.080</b>



Er bestaan ultimo 2022 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.

<b>(x 1.000,-)</b>	Waarderingsverschil:		gevormde latentie:	
	2022	2021	2022	2021
Verrekenbare verliezen	49.247	43.048	11.336	9.681
Leningportefeuille	1.816	1.984	426	457
Verkopen bestaand bezit	-1.698	-8.974	-415	-2.244
Leningruil Vestia	0	1.907	0	481
Embedded derivaten	872	3.382	186	705
<i>totaal</i>	<b>50.237</b>	<b>41.347</b>	<b>11.533</b>	<b>9.080</b>

<b>(x 1.000,-)</b>	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2022	2021	
Vastgoed bestemd voor doorexploitatie	104.541	100.898	nee
Verrekenbare verliezen	12.706	11.106	ja
Leningportefeuille	468	512	ja
Afschrijvingspotentieel	6	31	nee
Verkopen bestaand bezit	-438	-2.315	ja
Leningruil Vestia	0	492	ja
Embedded derivaten	225	873	ja
<i>totaal</i>	<b>117.508</b>	<b>111.597</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 (2,966%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

De toegepaste tarieven van de vennootschapsbelasting zijn:

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	-237	2031
Verkopen bestaand bezit	9	2027
Leningportefeuille	43	2037
Embedded derivaten	-4	2038
<i>totaal</i>	<b>-189</b>	

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

M.i.v. 1 januari 2022 zijn 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 2022 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 49,2 miljoen (2021: € 43,0 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.

De bijdrage als gevolg van de leningruil Vestia leidde in 2021 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 was een actieve latentie tegen contante waarde opgenomen. Deze latentie valt in 2022 vrij.

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

Fiscale waarde MVA in exploitatie	982.608	(Exclusief mutaties in 2022)
Commerciële waarde MVA in exploitatie	1.387.804	

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>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Stand per 1 januari	329	325
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	57	23
Onttrekkingen	0	0
Amortisatie	-15	-19
Saldo mutaties	42	4
<b>Stand per 31 december</b>	<b>371</b>	<b>329</b>

<u>specificatie:</u>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
saldo van de betaalde premie voor de collar-contracten. <sup>1)</sup>	0	15
Borgstellingsvergoedingen	26	26
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 2)	345	288
	<b>371</b>	<b>329</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. Ultimo 2022 is deze premie volledig afgeschreven

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

	<b>2022</b>
Aanschafwaarde 1 januari	288
Mutatie waardeontwikkeling 2022	57
Mutatie agv verkoop 2022	0
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31-12-2022	345
Ultimo 2022 betreft dit 4 eenheden.	

<b>Vorraden</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>9. Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	281	1.543
<b>10. Grond- en ontwikkelposities</b>	1.441	1.372
	<b>1.722</b>	<b>2.915</b>
<i>specificatie grond- en ontwikkelingsposities:</i>		
Aanschafprijs einde jaar	1.883	1.814
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-442	-442
	<b>1.441</b>	<b>1.372</b>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2022 1 (2021: 4) (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).

## Vorderingen

<b>11. Huurdebiteuren</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Huidige huurders	354	476
Vertrokken huurders	310	336
	664	812
af: Voorziening wegens oninbaarheid	-352	-412
	<b>312</b>	<b>400</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>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
VvE Montessoriflat	140	176
VvE Park Boswijk	0	311
	<b>140</b>	<b>487</b>

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

In 2022 is het complex Park Boswijk verkocht en is er geen sprake meer van verbondenheid met de VvE Park Boswijk.

/ gewoon thuisvoelen /



<b>13. Overige vorderingen</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Overige debiteuren	14	66
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	26	0
Diverse vorderingen	56	142
	<b>96</b>	<b>208</b>

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

<b>14. Overlopende activa</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Vooruitbetaalde posten	264	46
Nog te ontvangen bedragen	0	1.107
Diverse overlopende activa	0	6
	<b>264</b>	<b>1.159</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>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Kas	2	3
Vrij opneembare banktegoeden	11.187	7.909
Deposito's / spaartegoeden	657	659
	<b>11.846</b>	<b>8.571</b>





## Voorzieningen

.Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

<b>17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<i>Stand 1 januari</i>	3.142	6.316
Effecten stelselwijziging 1-1		
mutatie cum. voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-3.142	0
Saldo mutatie stelselwijziging	<u>-3.142</u>	<u>0</u>
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Vrijval	0	0
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	956	7.773
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	-956	-10.947
<i>Stand 31 december</i>	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.142</b></u>

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.

<b>18. Voorziening latente belastingverplichtingen</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Stand 1 januari	0	0
herrubricering naar debet-zijde balans	0	0
boekwaarde per 1 januari	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Dotatie in verband verkopen bestaand bezit	0	0
Dotatie in verband met saldo herbestedingsreserve	0	0
Mutatie uit hoofde van waarderingsverschil derivaten	0	0
<i>Stand 31 december</i>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

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

<b>19. Overige voorzieningen</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Stand 1 januari	35	42
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/pensioen	9	-7
Dotatie/onttrekking verlieslatende verkooptransactie Kerckebosch	0	0
<i>Stand 31 december</i>	<u><b>44</b></u>	<u><b>35</b></u>

<i>specificatie Overige voorzieningen:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>vrijval/overbk</i>	<i>31-dec</i>
voorziening voor jubilea/pensioen	35	-14	23	0	44
	<u>35</u>	<u>-14</u>	<u>23</u>	<u>0</u>	<u>44</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 € 6.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en € 38.000 na vijf jaar.



## Langlopende schulden

### 20. Leningen van banken

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Stand 1 januari	225.176	203.164
Nieuw opgenomen leningen	18.200	32.570
Aflossingen	-48.203	-18.777
Mutatie geamortiseerde rente	-249	8.219
<b>Stand 31 december</b>	<u>194.924</u>	<u>225.176</u>
Kortlopend deel	-2.293	-14.772
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<u><u>192.631</u></u>	<u><u>210.404</u></u>

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2022 bedraagt: **211.352**

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve per 31 december 2022 op basis van de 6-maands Euribor.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Uitsplitsing van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:		
Nominale waarde leningen	187.041	217.044
Waarde geamortiseerde rente	7.883	8.132
Per saldo in jaarrekening:	<u>194.924</u>	<u>225.176</u>

	<u>2022</u>
De resterende looptijd bedraagt (o.b.v. nominale waarde):	
< 1 jaar	2.025
1-5 jaar	30.660
> 5 jaar	154.356
Totaal:	<u>187.041</u>

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	<u>2022</u>
Vastrentende leningen:	
-annuitair	4.249
-lineair	0
-fixe	137.334
Variabel rentende leningen:	
-annuitair	3.458
-roll-over	8.000
Extended leningen	6.000
Basisrenteleningen	28.000
Totaal per 31 december 2022:	<u>187.041</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.

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 0,060% 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 2,966% (2021: 2,971%).

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 -/ 0,025% tot en met + 0,165% ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 195.313.000 (2021: € 214.730.000), waarvan per 31 december 2022 € 12.000.000 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 2022 13,7 jaar (2021: 13,2 jaar).



<b>21. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	16.490	18.036
correctie voorgaande boekjaren	0	0
overheveling naar cumulatieve waardeverandering	0	0
Aanschafwaarde 1 januari	16.490	18.036
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	12.143	8.124
Overheveling van aanschafprijs	0	0
stand per 1 januari boekjaar	<u>28.633</u>	<u>26.160</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	-270
Verminderingen als gevolg van terugkoop/vervallen	-1.435	-1.276
Waardemutatie terugkoopverplichting	-1.728	4.019
	<u>-3.163</u>	<u>2.473</u>
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	15.055	16.490
Cumulatieve herwaardering	10.415	12.143
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>25.470</u></b>	<b><u>28.633</u></b>

Woongood Zeist heeft ultimo 2022 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 123 woningen (2021: 133) woningen. De verwachte looptijd van het merendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan vijf jaar.

<b>22. Overige schulden</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Stand 1 januari	3.390	14.386
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Mutatie embedded derivaten via resultaat	-2.511	-2.666
Omzetting embedded derivaat naar basisrentelening	0	-8.330
Ontvangen waarborgsommen	0	0
Terugstorting waarborgsommen	0	0
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>879</u></b>	<b><u>3.390</u></b>

<i>specificatie Overige schulden:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk. waardeontwikk.</i>	<i>31-dec</i>
Embedded derivaten (receiver swaption)	3.383	-2.511	872
waarborgsommen	7	0	7
	<u>3.390</u>	<u>0</u>	<u>879</u>

## Kortlopende schulden

<b>23. Schulden aan overheid</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Afrekening beheerwoningen Gemeente Zeist	297	271
Gemeente Zeist (overig)	156	33
	<u>453</u>	<u>304</u>

<b>24. Schulden aan banken</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Kortlopend deel langlopende schulden	2.293	14.772
	<u>2.293</u>	<u>14.772</u>

**25. Schulden aan leveranciers**

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Diverse crediteuren	4.767	2.405
	<u><b>4.767</b></u>	<u><b>2.405</b></u>

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
VvE Park Boswijk	0	0
VvE Antonlaan	0	0
VvE 't Hof	0	0
WOM Kerkebosch BV	40	40
	<u><b>40</b></u>	<u><b>40</b></u>

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

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Omzetbelasting	1.186	1.004
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	107	114
pensioenen	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u><b>1.293</b></u>	<u><b>1.118</b></u>

**28. Overige schulden**

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
afrekening servicecontracten	700	407
Diverse schulden	1.370	991
	<u><b>2.070</b></u>	<u><b>1.398</b></u>

**29. Overlopende passiva**

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Niet vervallen rente op leningen	2.335	2.385
Vooruitontvangen bedragen onderhanden projecten	0	0
Vooruitontvangen huren	783	811
Diversen	1	0
	<u><b>3.119</b></u>	<u><b>3.196</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 € 12.606.000 (2021: € 9.591.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 664.000, overige vorderingen ad € 96.000 en liquide middelen ad € 11.846.000.

### Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 664.000 (2021: €812.000) 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 € 352.000 (2021: € 412.000).

De liquide middelen ultimo 2022 bedragen € 11.846.000. De middelen zijn ondergebracht bij diverse banken, volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 11.478.000	A+	A-1
ABN AMRO	€ 366.000	A	A-1
Kas	€ 2.000	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.



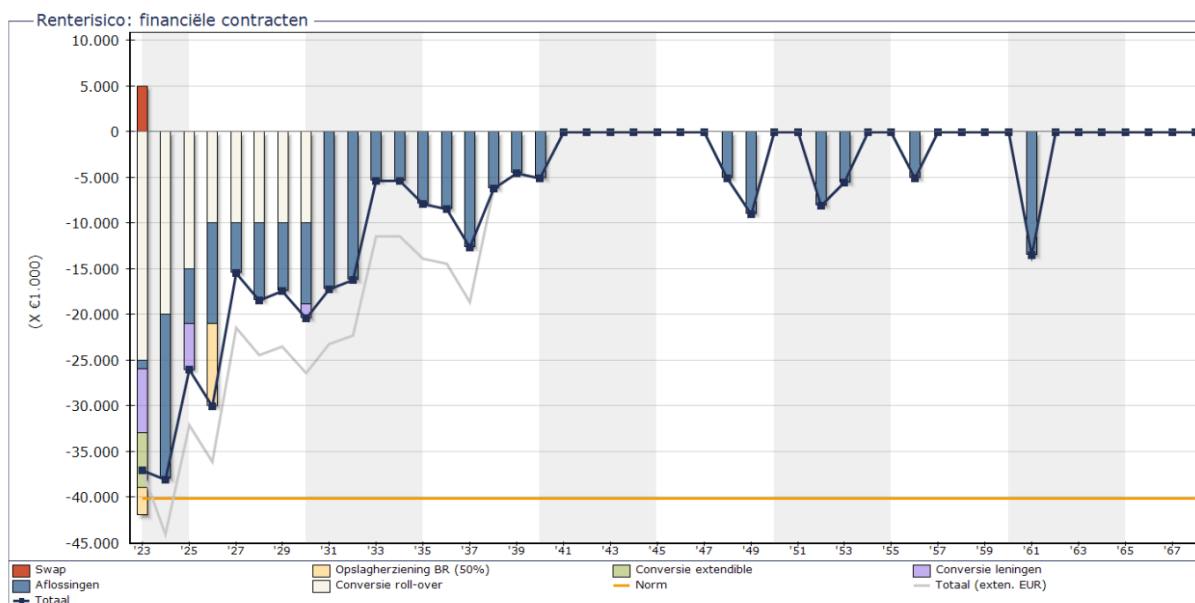
## Renterisico en kasstroomrisico

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

Het rente- en looptijdenbeleid van Woongoed 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: verminderd met
- de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Op basis van het treasury-jaarplan ziet het renterisico van de leningenportefeuille 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 2022 € 211.352.000 (2021: € 279.714.000).

De boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 187.041.000 (2021: € 217.044.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2022).



## 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 markttrente. 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 markttrente. Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 10,2 jaar (2021: 11,6 jaar).

## Derivaten

### Swaps

In 2022 heeft Woongoed Zeist één swap afgelost. Per 31 december 2022 is er nog één swap met een hoofdsom van € 5 miljoen:

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde 2022	Marktwaarde 2021
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	€ 0	-€ 277.069
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 289.272	-€ 791.623

### Embedded derivaten

Woongoed Zeist heeft in haar leningenportefeuille één zogenaamde extended lening. Binnen het contract van de lening is sprake van een zogenaamde embedded derivaat.

Het betreft lening:

Geldgever	Hoofdsom	Afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2022	Waarde derivaat 31-12-2021
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 872.253	-€ 3.382.365

### 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 prijsrisico 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**

Woongood 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	€ 76.550.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 77.491.000
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 82%.

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 waarbij het klachten- en mutatieonderhoud aan hen wordt uitbesteed. Dit onderhoud geschiedt tegen marktconforme prijs en overige voorwaarden, waarbij geen afnameverplichting geldt. De contracten hadden een looptijd tot eind 2020 welke steeds met één jaar zijn 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 € 5.401.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van twintig 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 € 1.859 miljoen (2021: € 1.629 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 2022 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 23,9 miljoen.

### **Leaseverplichtingen**

Voor een aantal printers/copiers is in 2018 een nieuwe (operational-) lease-overeenkomst afgesloten voor een periode van 60 maanden. De verplichting voor 2023 bedraagt op jaarbasis € 15.000 (incl. BTW).



### **Bankgaranties**

Vanwege de verkoop van het complex Park Boswijk te Doorn en de aankoop van het kantoorpand Zeisteroever 1 zijn afgegeven bankgaranties voor nakoming van de contractuele verplichtingen voor een totaalbedrag van € 359.000 niet meer van toepassing. De formele beëindiging van deze bankgaranties worden in 2023 afgewikkeld met de ABN AMRO bank.

### **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 behoudens onderstaand 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)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Huuropbrengsten</b>		
<i>Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	52.266	52.586
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	741	1.056
	<u>53.007</u>	<u>53.642</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-1.199	-1.356
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-41	-60
Af: toegekende huurgewinning	0	-3
Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>51.767</u>	<u>52.223</u>
<b>2. Opbrengsten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.222	3.393
Contributies	0	0
	<u>3.222</u>	<u>3.393</u>
Af:		
Opbrengstenderving wegens leegstand	-97	-98
Opbrengstenderving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>-97</u>	<u>-98</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>3.125</u>	<u>3.295</u>
<b>3. Lasten servicecontracten</b>		
Overige goederen, leveringen en diensten	-3.142	-3.332
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u>-3.142</u>	<u>-3.332</u>
<b>4. Overheidsbijdragen</b>		
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige rijksbijdragen	0	0
Totaal overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>		
Directe lasten verhuur en beheer	-159	-293
Toegerekende personeelskosten	-1.823	-1.693
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.201	-1.325
Toegerekende afschrijvingen	-155	-127
Doorberekende kosten	0	0
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-3.338</u>	<u>-3.438</u>
<b>6. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-5.853	-5.590
Onderhoudslasten (cyclisch)	-13.324	-18.300
Doorberekende kosten afd Projecten	976	1.100
Toegerekende personeelskosten projecten	-510	-546
Toegerekende inleenkosten personeel projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-157	-149
Toegerekende afschrijvingen projecten	-43	-41
Toegerekende personeelskosten onderhoud	-1.311	-1.366
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud	-725	-761
Toegerekende afschrijvingen onderhoud	-111	-102
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-21.058</u>	<u>-25.755</u>



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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Planmatig onderhoud	-13.324	-18.300
Mutatieonderhoud	-2.640	-2.432
Klachtenonderhoud	-3.213	-3.158
Totaal onderhoudslasten	<u>-19.177</u>	<u>-23.890</u>

#### 7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
OZB/Riool- en waterschap belasting	-2.958	-2.767
Verhuurderheffing	-5.463	-7.520
Verzekeringen	-380	-301
Overige directe operationele lasten	-242	-231
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-9.043</u>	<u>-10.819</u>

#### 8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

*Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</u>

*Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</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>2022</u>	<u>2021</u>
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	50.844	7.885
Af: direct toerekenbare kosten	-140	-195
Af: boekwaarde	-37.273	-5.347
Af: toegerekende personeelskosten	-102	-110
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-84	-30
Af: toegerekende afschrijvingen exploitatie	-9	-8
	<u>13.236</u>	<u>2.195</u>



## 10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	217	482
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>217</u>	<u>482</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-26.569	-7.411
Terugname waardeverminderingen	0	8.722
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-26.569</u>	<u>1.311</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-26.352</u>	<u>1.793</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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	17.609	115.328
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>17.609</u>	<u>115.328</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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	57	1.367
Afname marktwaarde	-941	23
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>-884</u>	<u>1.390</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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beheerdiensten	0	0
-	0	0
Verenigingsactiviteiten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	325	329
Toegerekende personeelskosten projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	0	0
Toegerekende afschrijvingen projecten	0	0
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>325</u>	<u>329</u>

## Afschrijvingen (in)materiële vaste activa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vervoermiddelen	-1	-2
ICT hard- en software	-148	-134
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-227	-208
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>-376</u>	<u>-344</u>



## Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lonen en salarissen	-3.228	-3.364
Sociale lasten	-501	-496
Pensioenlasten	-428	-429
Overige personeelskosten incl. inhuur	-1.472	-1.608
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en ov. Personeelskosten	<u>-5.629</u>	<u>-5.897</u>

Eind 2022 had de corporatie 61 werknemers in dienst (2021: 66). In fulltime equivalenten (FTE) uitgedrukt 56,28 (2021: 60,22).

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Directie / Staf	7,11	8,00
Wonen (verhuur en verkoop)	28,11	25,16
Vastgoedbeheer	10,67	12,67
Financien	6,61	7,61
Projecten	3,78	6,78
Totaal fte:	<u>56,28</u>	<u>60,22</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## 15. Overige organisatiekosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Beheerkosten:</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	-480	-476
Automatiseringskosten	-763	-753
Bestuurs- en toezichtskosten	0	0
Huisvestigingskosten	-157	-129
Overige personeelskosten	0	0
Overige beheerskosten	-25	23
Subtotaal beheerskosten	<u>-1.425</u>	<u>-1.335</u>

### Heffingen:

Belastingen	0	0
Contributies	0	0
Kosten AW	-43	-22
Kosten Huurcommissie	-17	-17
Saneringsheffing	-101	0
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia lening)	0	-3.815
Subtotaal heffingen	<u>-161</u>	<u>-3.854</u>

### Overige bedrijfslasten:

Servicekosten	0	0
Beheer door derden	0	0
Incassokosten	-16	-4
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	0	0
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
Kosten projectontwikkeling	0	0
Mutaties overige voorzieningen	0	0
Diverse bedrijfslasten	-41	-167
Overige organisatiekosten	-322	-270
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>-379</u>	<u>-441</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>-1.965</u>	<u>-5.630</u>

Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:

Totaal afschrijvingen	-376	-343
Totaal personeelskosten	-5.629	-5.986
Totaal overige bedrijfslasten	-1.965	-5.628
	<u>-7.970</u>	<u>-11.957</u>

Toegerekend aan activiteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille	3.179	3.145
Onderhoudsactiviteiten	2.147	2.229
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	194	148
Overige activiteiten	710	736
Leefbaarheid	708	697
	<u>6.938</u>	<u>6.955</u>

Saldo niet doorbelaste kosten:

	<u>-1.032</u>	<u>-5.002</u>
--	---------------	---------------



<u>Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten:</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
governance en bestuur	-155	-126
Toegerekende personeelskosten Management	-341	-508
Toegerekende overige organisatiekosten Management	-110	-138
Toegerekende afschrijvingen Management	-29	-38
portfolio management	0	0
Treasury	-34	-34
jaarverslaggeving en control	-170	-153
Personeel en Organisatie	-43	-43
Personeelsvereniging en OR	-5	0
Saneringsheffing en heffing Aw	-43	-22
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	-3.815
Obligheffing WSW	-101	-125
	<u>-1.031</u>	<u>-5.002</u>

## 16. Leefbaarheid

*De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-261	-218
Leefbaarheid (cyclisch)	-69	-128
Toegerekende personeelskosten	-287	-306
Toegerekende overige organisatiekosten	-397	-368
Toegerekende afschrijvingen	-24	-23
Totaal leefbaarheid	<u>-1.038</u>	<u>-1.043</u>

## accountantskantoor Deloitte:

Controle van de jaarrekening	151	136
Andere controleopdrachten	14	13
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten/ inzet fraudespecialisten	0	0
	<u>165</u>	<u>149</u>

## Totale accountantskosten in boekjaar:

	<u>165</u>	<u>149</u>
--	------------	------------

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<u>0</u>	<u>0</u>

### 18. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	0	78
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	<u>0</u>	<u>78</u>

### 19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	17	7
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>17</u>	<u>7</u>

### 20. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-5.094	-5.160
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	2.273	2.208
Overige rentelasten	-78	-53
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.899</u>	<u>-3.005</u>



## 21. Belastingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2021	0	0
2022	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente vennootschapsbelasting Leningen	31	10
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-1.656	3.488
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-1.829	1.138
Latente vennootschapsbelasting leningruil Vestia	481	481
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	519	705
	<u>2.453</u>	<u>5.822</u>
Totaal belastingen	<b>2.453</b>	<b>5.822</b>

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 49.247.000 (2021: € 49.415.000) worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. Het bedrag over 2021 wijkt af van hetgeen is toegelicht in de jaarrekening 2021. Nadat de Jaarstukken 2021 zijn vastgesteld is VPB aangifte over 2020 gedaan en dit heeft gevolgen voor de positie ultimo 2021. In Jaarstukken was een bedrag van € 43.048.000 opgenomen. De effectieve belastingdruk is -14,2%, zijnde -€ 2.453.000 (mutatie belastingen) gedeeld door € 17.294.000 (resultaat voor belastingen). In 2021 was de effectieve belastingdruk -4,7%.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:</i>		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	17.294	124.244
<i>Af:</i>		
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerende zaken	872	1.221
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	118.511
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	181	165
Fiscaal hogere lasten onderhoud	12.634	9.710
Fiscaal lager nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.190	0
Fiscale vrijval 50% sectorbijdrage leningruil Vestia	1.907	0
Fiscaal geen mutatie embedded derivaten en geamortiseerde rente	2.273	2.208
	<b>19.057</b>	<b>131.815</b>
<i>Bij:</i>		
Fiscaal te activeren 50% sectorbijdrage leningruil Vestia	0	1.907
Fiscaal hoger nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	1.422
Fiscaal correctie Verhuurderheffing	0	879
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.627	0
	<b>9.627</b>	<b>4.208</b>
Belastbare winst	<b>7.864</b>	<b>-3.363</b>
<i>Extracomptabele correcties:</i>		
<i>Af:</i>		
Dotatie herinvesteringsreserve	12.046	0
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	15	16
	<b>12.061</b>	<b>16</b>
<i>Bij:</i>		
Beperkt aftrekbare kosten	12	13
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.352	4.393
	<b>4.364</b>	<b>4.406</b>
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	<b>167</b>	<b>1.027</b>
Mutatie compensabel verlies	167	1.027
Belastbaar bedrag	<b>0</b>	<b>0</b>
Belastingbedrag 15% tot € 395.000 (2021: 15% tot € 245.000)	0	0
Belastingbedrag 25,8% vanaf € 395.000 (2021: 25% vanaf € 245.000)	0	0
Totaal	<b>0</b>	<b>0</b>

## 22. Resultaat deelnemingen

	<u>2022</u>	<u>2021</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 2022 voor bestuurder € 181.000 (2021: € 175.000), voor de voorzitter van de RvC € 27.150 (excl. btw) (2021: € 26.250) en voor de leden van de RvC € 18.100 (excl. btw) (2021: € 17.500).

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 2022 is vastgesteld op € 21.720 (11,55%) voor de voorzitter en € 14.480 (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)	2022	2021
<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	01-01-2022	01-01-2021
Einde dienstverband		
Duur dienstverband	Onbepaald	Onbepaald
Omvang dienstverband	1,0 FTE (36 uur)	1,0 FTE (36 uur)
Bezoldigingsmaximum voor Woongoed Zeist voor bestuurder	€ 181.000	€ 175.000
Periodiek betaalde beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 162.000	€ 156.520
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.901	€ 18.266
<b>Totale bezoldiging ten laste van Woongoed Zeist</b>	<b>€ 180.901</b>	<b>€ 174.786</b>

De bezoldiging van de RvC van Woongoed Zeist is als volgt:

naam	J. Hagens		B. Sanches		F. Engberink		R. Verkerk		M. Smit	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>jaar</b>	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Functie</b>	Voorzitter	Voorzitter	lid	lid	lid	n.v.t.	lid	lid	lid	lid
<b>ingang functievervulling</b>	1-1-2022	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2021	1-1-2022		1-1-2022	1-1-2021	1-1-2022	1-1-2021
<b>einde functievervulling</b>	31-12-2022		31-12-2022							
<b>Bezoldings-maximum</b>	€ 27.150	€ 26.250	€ 18.100	€ 17.500	€ 18.100		€ 18.100	€ 17.500	€ 18.100	€ 17.500
<b>Bezoldiging plus belastbare onkostenvergoeding</b>	€ 21.720	€ 20.250	€ 14.480	€ 13.550	€ 14.480		€ 14.480	€ 13.550	€ 14.480	€ 13.550



## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die de financiële positie van Woongoed Zeist materieel beïnvloeden of de continuïteitveronderstelling in twijfel brengt.



## Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	1.277.245	1.255.418
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.	95.796	133.126
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	28.838	32.942
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	1.300	798
		<b>1.403.179</b>	<b>1.422.284</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	3.310	3.371
<b>Financiële vaste activa</b>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A	2.598	2.605
Andere deelnemingen	6.B	78	78
Latente belastingvorderingen	7.	11.533	9.080
Overige vorderingen	8.	371	329
		<b>14.580</b>	<b>12.092</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>1.421.069</b>	<b>1.437.747</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.	281	1.543
Overige voorraden	10.	1.441	1.372
		<b>1.722</b>	<b>2.915</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	11.	312	400
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	140	487
Overige vorderingen	13.	96	209
Overlopende activa	14.	264	1.159
		<b>812</b>	<b>2.255</b>
<b>Liquide middelen</b>	15.	<b>9.248</b>	<b>5.965</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>11.782</b>	<b>11.135</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.432.851</b>	<b>1.448.882</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	16.	823.908	820.442
Overige reserves	17.	375.884	359.603
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.199.793</b>	<b>1.180.045</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	18.	0	3.142
Latente belastingverplichtingen	19.	0	0
Overige voorzieningen	20.	44	35
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>44</b>	<b>3.177</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	21.	192.631	210.404
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.	25.470	28.633
Overige schulden	23.	879	3.390
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>218.980</b>	<b>242.427</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	24.	453	304
Schulden aan banken	25.	2.293	14.772
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	26.	4.767	2.405
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	27.	40	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	28.	1.293	1.118
Overige schulden	29.	2.070	1.399
Overlopende passiva	30.	3.118	3.195
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>14.034</b>	<b>23.233</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.432.851</b>	<b>1.448.882</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Huuropbrengsten	51.767	52.223
Opbrengsten servicecontracten	3.125	3.296
Lasten servicecontracten	-3.142	-3.332
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.338	-3.438
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.058	-25.755
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.043	-10.819
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>18.311</b>	<b>12.175</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>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	50.704	7.690
Toegerekende organisatiekosten	-194	-148
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-37.273	-5.347
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>13.237</b>	<b>2.195</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-26.352	1.793
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.609	115.328
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-884	1.390
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-9.627</b>	<b>118.511</b>
Opbrengsten overige activiteiten	325	329
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>325</b>	<b>329</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.031</b>	<b>-5.001</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-1.039</b>	<b>-1.043</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	0	78
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.892	-2.994
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.875</b>	<b>-2.909</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>17.301</b>	<b>124.257</b>
Belastingen	2.453	5.822
Resultaat uit deelnemingen	-7	-12
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>19.747</b>	<b>130.067</b>



## Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening

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

De enkelvoudige jaarrekening van Woongood 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 2022, balans Niet-DAEB per 31 december 2022.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2022.
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2022, Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022.

Bij al deze onderdelen is boekjaar 2021 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 Woongood Zeist over in het verleden verworven grondposities en neemt nog deel in enkele deelnemingen. Er hebben in 2022 geen nieuwe Niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden.

### Toewijzing en toerekening DAEB en Niet-DAEB:

Waar mogelijk zijn lasten en 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 en dergelijke tellen voor 0,25.
- Bergingen, scootmobielruimte, parkeren onder het gebouw tellen voor 0,1.



Uitkomst verdeelsleutel DAEB/ Niet-DAEB in percentage:

- DAEB 93,3%
- Niet-DAEB 6,7%
- 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>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<i>Stand per 1 januari</i>	2.605	2.617
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesteringen / aflossingen	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	-7	-12
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
<i>Saldo mutaties</i>	<u>-7</u>	<u>-12</u>
 <i>Stand per 31 december</i>	<u>2.598</u>	<u>2.605</u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Woongoed Zeist Holding B.V.	100% Zeist	2.598	2.605

Woongoed Zeist Holding B.V. betreft een 100% dochter maatschappij die geconsolideerd wordt.

#### 6. B Andere deelnemingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</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>78</u>	<u>78</u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</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.





## Eigen vermogen

<b>16. Herwaarderingsreserve</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<i>Stand 1 januari</i>	820.442	720.789
Mutaties in het boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.196	-2.359
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	58.827	120.208
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-30.927	-1.222
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0
Overige mutaties	-21.238	-16.974
Totaal mutaties	3.466	99.653
<i>Stand 31 december</i>	<b>823.908</b>	<b>820.442</b>

<b>17. Overige reserves</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<i>Stand 1 januari</i>	359.603	329.189
Mutaties in het boekjaar:		
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	3.196	2.359
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	13.085	28.055
Totaal mutaties	16.281	30.414
<i>Stand 31 december</i>	<b>375.884</b>	<b>359.603</b>

Per 31 december 2022 is in totaal € 823,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 820,4 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 € 754 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 markthuur 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 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2022 van € 19.747.000 ten bedrage van € 3.466.000,- ten gunste van de overige reserves en € 16.281.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.



## Enkelvoudige balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.277.245	1.255.418
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.441	24.852
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.300	798
	<b>1.299.986</b>	<b>1.281.068</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.310</b>	<b>3.371</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	11.519	10.674
Interne lening/RC	0	6.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	144.774	135.172
Overige vorderingen	371	329
	<b>156.664</b>	<b>152.175</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.459.960</b>	<b>1.436.614</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	235	1.527
Overige voorraden	0	0
	<b>235</b>	<b>1.527</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	280	348
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	96	209
Overlopende activa	264	1.159
	<b>640</b>	<b>1.716</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.346</b>	<b>1.282</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>8.221</b>	<b>4.525</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.468.181</b>	<b>1.441.139</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	757.035	820.442
Overige reserves	442.757	359.603
Resultaat na belastingen boekjaar	0	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.199.792</b>	<b>1.180.045</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	3.142
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	44	35
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>44</b>	<b>3.177</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	192.631	210.404
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	18.555	21.134
Overige schulden	879	3.390
Interne lening	42.500	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>254.565</b>	<b>234.928</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	423	282
Schulden aan banken	2.293	14.772
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.767	2.405
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	1.293	1.118
Overige schulden	1.932	1.298
Overlopende passiva	3.072	3.114
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>13.780</b>	<b>22.989</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.468.181</b>	<b>1.441.139</b>



## Enkelvoudige balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	95.796	133.126
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.397	8.090
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<b>103.193</b>	<b>141.216</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	2.598	2.605
Andere deelnemingen	78	78
Latente belastingvorderingen	14	0
Interne lening/RC	42.500	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	0	0
Overige vorderingen	0	0
	<b>45.190</b>	<b>2.683</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>148.383</b>	<b>143.899</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	46	16
Overige voorraden	1.441	1.372
	<b>1.487</b>	<b>1.388</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	32	52
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	140	487
Overige vorderingen	0	0
Overlopende activa	0	0
	<b>172</b>	<b>539</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.902</b>	<b>4.683</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>3.561</b>	<b>6.610</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>151.944</b>	<b>150.509</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	66.873	75.404
Overige reserves	77.901	59.768
Resultaat na belastingen boekjaar	0	0
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>144.774</b>	<b>135.172</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	1.594
Overige voorzieningen	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>1.594</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	6.915	7.499
Overige schulden	0	0
Interne lening	0	6.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>6.915</b>	<b>13.499</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	30	22
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	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	0
Overige schulden	138	101
Overlopende passiva	47	81
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>255</b>	<b>244</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>151.944</b>	<b>150.509</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Huuropbrengsten	47.296	46.823
Opbrengsten servicecontracten	2.958	3.139
Lasten servicecontracten	-3.032	-3.223
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.108	-3.125
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.385	-24.741
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.699	-10.393
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>15.030</b>	<b>8.480</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>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.251	6.708
Toegerekende organisatiekosten	-182	-137
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.018	-5.908
Voorziening verlieslatent verkoopcontract 98 won. Blok 7 Kerckebosch		
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>7.051</b>	<b>663</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.632	1.794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.757	105.925
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-775	1.167
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-652</b>	<b>108.886</b>
Opbrengsten overige activiteiten	320	320
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>320</b>	<b>320</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-971</b>	<b>-4.865</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-991</b>	<b>-985</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	150	293
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.892	-2.994
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-2.725</b>	<b>-2.694</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>17.062</b>	<b>109.805</b>
Belastingen	845	7.188
Resultaat uit deelnemingen	1.840	13.074
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>19.747</b>	<b>130.067</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	4.471	5.400
Opbrengsten servicecontracten	167	157
Lasten servicecontracten	-109	-109
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-230	-313
Lasten onderhoudsactiviteiten	-673	-1.014
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-344	-426
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.282</b>	<b>3.695</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>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	36.453	2.296
Toegerekende organisatiekosten	-12	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-30.255	-1.833
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>6.186</b>	<b>452</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.720	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.149	10.483
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-108	222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-8.977</b>	<b>10.705</b>
Opbrengsten overige activiteiten	5	9
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-60</b>	<b>-136</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-47</b>	<b>-58</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	0	10
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-150	-225
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-150</b>	<b>-215</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>239</b>	<b>14.452</b>
Belastingen	1.608	-1.366
Resultaat uit deelnemingen	-7	-12
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>1.840</b>	<b>13.074</b>



## Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2022	2021	
<b>Operationele activiteiten</b>			
Huurontvangsten	47.337	46.835	
Vergoedingen	3.625	3.528	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	226	152	
Ontvangen interest	162	223	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>51.350</u>	<u>50.738</u>	
Erfpacht	0	0	
Betalingen aan werknemers	3.997	4.072	
Onderhoudsuitgaven	18.564	23.403	
Overige bedrijfsuitgaven	9.647	10.061	
Betaalde interest	5.627	5.752	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	142	20	
Verhuurdersheffing	5.351	7.367	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	205	241	
Vennootschapsbelasting	0	0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>43.533</u>	<u>50.916</u>	
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.817</b>	<b>-178</b>	
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.947	6.234	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	0	
(Des)investeringsontvangsten overige	-361	46	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>13.586</u>	<u>6.280</u>	
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur	1.267	162	
Verbeteruitgaven	24.169	16.577	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop	1.559	1.654	
Nieuwbouw verkoop	0	0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	
Sloopuitgaven	0	0	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	841	818	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>27.836</u>	<u>19.211</u>	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<b>-14.250</b>	<b>-12.931</b>	
<b>FVA</b>			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	42.500	3.000	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>42.500</u>	<u>3.000</u>	
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>28.250</b>	<b>-9.931</b>	
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
Nieuwe te geborgde leningen	18.200	12.955	
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Tussentelling inkomende kasstromen	18.200	12.955	
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing geborgde leningen	48.203	2.977	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Tussentelling uitgaande kasstromen	48.203	2.977	
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-30.003</b>	<b>9.978</b>	
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>6.064</b>	<b>-131</b>	
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.282</b>	<b>1.413</b>	
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>7.346</b>	<b>1.282</b>	





## Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	4.356	5.054
Vergoedingen	169	162
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	204	429
Ontvangen interest	1	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>4.730</u>	<u>5.645</u>
Erfpacht	12	0
Betalingen aan werknemers	286	329
Onderhoudsuitgaven	566	874
Overige bedrijfsuitgaven	380	926
Betaalde interest	142	214
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3	2
Verhuurdersheffing	113	153
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>1.502</u>	<u>2.498</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.228</b>	<b>3.147</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	36.897	1.370
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	270
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overige	361	-46
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>37.258</u>	<u>1.594</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	46	110
Verbeteruitgaven	659	563
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	199
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	62	45
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>767</u>	<u>917</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>36.491</i>	<i>677</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>36.491</b>	<b>677</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	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	42.500	3.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>42.500</u>	<u>3.000</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-42.500</b>	<b>-3.000</b>
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>-2.781</b>	<b>824</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>4.683</b>	<b>3.859</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.902</b>	<b>4.683</b>



## Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongoed Zeist

Het bestuur:

Was getekend  
Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder

Zeist, 22 Juni 2023  
Woongoed Zeist

### Vaststellen van de jaarrekening:

De Raad van Commissarissen  
Zeist,

Was getekend  
F.M.J. Engberink-Flipsen  
Voorzitter

Was getekend  
G. Verkerk  
Vice-voorzitter

Was getekend  
M.D. Smit  
Lid

Was getekend  
P.G.M. Morsch  
Lid

Was getekend  
R.B.M. Fideli-Servais  
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 2022

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022.
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 2022 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 een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2306BD7E04/ME/1



## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35,9 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 2022.

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 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Woongoed Zeist staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woongoed Zeist.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdeel van Stichting Woongoed Zeist. Bij de groepsonderdelen Stichting Woongoed Zeist, Woongoed Zeist Holding B.V. en Woongoed 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 Woongoed Zeist en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar pagina 71 en 72 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld integriteitscode 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 in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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 Woongood Zeist, zoals de complexgewijze verkoop van Park Boswijk.

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 & Control, de concerncontroller 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 Woongood Zeist door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de manager Financiën & Control en de concerncontroller en het lezen van notulen en rapporten van de concerncontroller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, 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 jaarrekening.

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 jaarrekening.



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 jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Woongoed Zeist en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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. 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 (bijv. 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 jaarrekening.

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 jaarrekening. 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 jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. 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 wij 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 63, 64 en 65 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 wij geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woongoed Zeist om haar continuïteit te handhaven.

## **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 2022 € 1.373 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 87 tot en met 89 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 31 oktober 2022 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 2022 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 2022. 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 87 tot en met 89 en 102 tot en met 105 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 vastgoed portefeuille 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 89, 90, 106 en 107 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 89, 90, 106 en 107 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 2022 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 het jaarstukken opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

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 volkshuisvestingsverslag 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 de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en van de Woningwet.

#### **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2015 benoemd als accountant van Stichting Woongoed Zeist en 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.

### **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 2022, 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 gerede 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.

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 het 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.



# Deloitte.

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, 22 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA



## **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.