



# Woongoed Zeist



## **JAARSTUKKEN 2020** **Stichting Woongoed Zeist**



## Inhoud

I BESTUURSVERSLAG .....	4
Inleiding.....	5
Verslag Raad van Commissarissen Woongood Zeist .....	6
Woongood Zeist in strategisch perspectief .....	12
Ontwikkelingen in wet- en regelgeving .....	19
Toegang tot de woningmarkt .....	21
Samen met onze maatschappelijke partners .....	25
Kwaliteit van onze woningen.....	29
Projecten .....	31
Service, dienstverlening en participatie .....	38
Ontruiming .....	41
Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten.....	43
Samenwerking en deelnemingen .....	47
Financiële continuïteit, beleid en beheer .....	49
Kengetallen (op basis van de geconsolideerde jaarrekening).....	64
II JAARREKENING 2020 .....	65
Geconsolideerde balans.....	66
Geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	68
Geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	69
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	69
Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .....	72
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	76
Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat .....	84
Grondslagen voor het opstellen van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	89
Bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen .....	90
Financiële instrumenten .....	92
Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten .....	96
Toelichting op de geconsolideerde balans .....	98
Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	114
Gebeurtenissen na balansdatum.....	120
Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening .....	121
Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans .....	126
Enkelvoudige balans DAEB .....	128
Enkelvoudige balans Niet-DAEB.....	130
Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB .....	132
Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB .....	133
Kasstroomoverzicht DAEB .....	134
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB.....	135
Gebeurtenissen na balansdatum.....	136



Ondertekening bestuur en toezichhouders Woongoed Zeist .....	137
III OVERIGE GEGEVENS .....	139
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	140
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	150





## I BESTUURSVERSLAG



/ gewoon thuisvoelen /



## Inleiding

Voor u liggen de Jaarstukken van Stichting Woongoed Zeist – hierna Woongoed Zeist. Hiermee leggen we verantwoording af over onze activiteiten en bedrijfsvoering in 2020.

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door het coronavirus. In de loop van het eerste kwartaal kreeg het virus ook in Nederland vaste voeten aan de grond. Het virus verspreidde zich snel en had (en heeft) grote gevolgen voor het dagelijks leven en voor de economie. Dat geldt ook voor het functioneren van Woongoed Zeist.

De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maakten dat 'alles' in 2020 anders was dan we gewend zijn. De dienstverlening werd aangepast. En thuiswerken is nog steeds de norm. Onze medewerkers zetten zich binnen de mogelijkheden in voor een goede onderlinge samenwerking en een zo optimaal mogelijke dienstverlening richting bewoners.

We verwelkomden in 2020 tien nieuwe collega's. Daarmee was de instroom van medewerkers groter dan de uitstroom. Er wordt regelmatig benadrukt dat zorg voor elkaar als collega's in deze periode van groot belang is en de (mentale) gezondheid ten goede komt. Diverse initiatieven zijn gedurende het jaar geïnitieerd om op afstand met elkaar in contact en verbonden te blijven en zodoende het wel en wee met elkaar te kunnen delen.

In 2020 hadden we een flinke hoeveelheid vastgoedprojecten in uitvoering. De renovatie van Zwaluwnest Kerckebosch (Flat 11) en het project L-flat vergden veel tijd. Bij de renovatie van de L-flat kiezen we voor een nieuwe aanpak. We combineren de technische verbeteringen met een leefbaarheidsaanpak. Daarnaast gaven veel aandacht aan duurzaamheid. We verduurzaamden 460 woningen. Desalniettemin hebben we nog een flinke opgave voor de boeg om ons woningbezit in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal te laten zijn.

Medio oktober 2020 tekenden Woongoed Zeist en Viveste een intentieovereenkomst tot fusie. Na ruim vier maanden zorgvuldig onderzoek, enigszins bemoeilijkt door corona, concludeerden we in maart dat een fusie op afzienbare termijn niet wenselijk is. We zagen te veel onderlinge verschillen in cultuur, in de zienswijze op vervolgstappen in de regionale woonopgave en op het garanderen van meerwaarde in de dienstverlening aan huurders.

We vervolgen nu onze eigen weg. In 2021 gaan we verder met de verbetering van onze organisatie. Betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid blijven volle aandacht houden. Dat geldt ook voor klantgerichtheid. Daarnaast blijven we in gesprek met andere corporaties om een meer intensieve samenwerkingsvorm te zoeken. Zo kunnen we een stevige positie in de regio waarborgen.

Economen en gezondheidsexperts verwachten dat het coronavirus rond de zomer van 2021 beheersbaar is en het gewone leven weer opgepakt kan worden. Daar kijken wij naar uit! Want wij zien graag dat het contact en de samenwerking met onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners weer volop live kan plaatsvinden.

Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder



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

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

In 2020 heeft Woongoed Zeist zich verder ontwikkeld. Belangrijkste thema's voor de raad waren de organisatieontwikkeling gericht op nauwere samenwerking, herbenoeming van de bestuurder en het continu verbeteren van de dienstverlening. Daarnaast volgde de raad de besluitvorming en eerste uitvoeringsactiviteiten van het uitvoeringsplan Vollenhove en een aantal vastgoedprojecten in uitvoering en voorbereiding.

De jaarstukken zijn door de accountant gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. De RvC heeft kennisgenomen van deze verklaring en de bestuurder Rob Wassenberg decharge verleend voor het gevoerde beleid. De raad bedankt daarnaast alle medewerkers, de Ondernemingsraad (OR), 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. In 2020 is een aantal zaken in de code aangepast, hetgeen Woongoed Zeist als volgt heeft geïmplementeerd:

- Het bestuur en RvC moeten een gezamenlijke visie hebben op besturen en toezicht houden. Deze gezamenlijke visie uit 2018 is in december 2020 aangescherpt. De raad benoemde vier thema's voor toezicht voor 2021:
  - Samenwerken in de regio en de fusie met Viveste.
  - New business en woning schaarste.
  - Huurderstevredenheid; in het licht van de kwetsbare, afhankelijke huurder en de zelfredzame huurder.
  - Governance.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie. Woongoed Zeist heeft tijdens een lunchbijeenkomst de principes uit de Governancecode gedeeld met alle medewerkers. Met de kernwaarden van Woongoed Zeist als uitgangspunt. Daarbij is ook aandacht geschonken aan integriteit en fraude. En aan de strategische risico's.
- Woongoed Zeist heeft het inkoop- en aanbestedingsbeleid aangescherpt met inbegrip van de visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen van het bestuur en RvC.
- Het jaarverslag 2020 voldoet aan alle (nieuwe) onderdelen uit de Governancecode die verantwoordt moeten worden.

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

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van de Geschillenadviescommissie (GAC). In dit verslag staan de ingediende en afgehandelde klachten over Woongoed Zeist beschreven.



Het bestuur heeft een toelichting gegeven 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 vaak aandacht aan integriteit; het is een vast agendapunt. De raad constateerde in 2020 geen zaken aangaande verstrekken leningen of garanties, de Klokkenluidersregeling of afhankelijkheden van leden van de raad. Door scherp en alert te blijven, zorgt de raad dat de integriteit nooit in het geding komt.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor de woningstichting, maar moet bepaalde besluiten vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorleggen. In 2020 zijn de volgende besluiten genomen.

#### Strategie en verantwoording

- Jaarverslag en jaarrekening 2019
- Intentieovereenkomst fusie Woongoed Zeist en Viveste
- Meerjarenbegroting 2021-2030 en begroting 2021
- Prestatieafspraken 2021
- Strategiekaart 2021

#### Projecten

- Haalbaarheid en realisatie L-flat
- Haalbaarheid Dichterswijk fase 1 en 2, Stramroodlaan
- Levering percelen Vogelwijk

#### Governance

- Treasurystatuut en sturingsmodel
- Treasuryjaarplan
- Benoeming concerncontroller
- Controleplan
- Auditplan accountant
- Frauderisicoanalyse 2019
- Honorering RvC en bestuur
- Herbenoeming bestuurder
- Belet en ontstentenis

Daarnaast heeft de raad een aantal jaarlijkse onderwerpen of projecten inhoudelijk besproken zoals onder andere: het inkoop- en aanbestedingsbeleid, voorbereidingen rondom het project Steniaweg, het project L-flat en de ontwikkelingen met gemeente en maatschappelijke organisaties, de buurt Vollenhove en Park Boswijk.

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

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

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



De bestuurder informeert de raad mondeling, schriftelijk en door de periodierapportages over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen van Woongoed Zeist. Naast de periodieke rapportages betref 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 en andere relaties, waaronder de oriëntatie op samenwerking in de regio. Daarnaast ondersteunt het interactief dossier in *ibabs* de raad om de toezichthoudende rol goed te vervullen. De raad wordt ondersteund door de bestuurssecretaris.

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

De heisessies van de raad en het managementteam hadden als thema's klanttevredenheid en inzicht in de KPI's via sonar en een workshop fusie. De heisessies boden, naast gezamenlijke verkenning van ontwikkelingen, de mogelijkheid tot informeel gesprek met bestuur, de leden van het managementteam en beleidsadviseurs. In deze sessie kwam ook de advies- en klankbordfunctie van de raad tot uiting.

### **Samen met andere partijen**

De raad sluit aan bij stakeholderbijeenkomsten waar het HPS, de gemeente, de MAR en andere stakeholders zijn uitgenodigd. De raad hecht veel waarde aan hun mening en het is goed om te horen wat er speelt. In 2020 heeft de raad met de wethouder Wonen, de OR en enkele leden van het HPS gesproken over de voorgenomen herbenoeming van de bestuurder.

In 2020 sprak de raad één keer met de OR van Woongoed Zeist, in een prettig en constructief overleg. De OR is per 1 mei opgeheven vanwege te weinig animo. Deze werd vervangen door een klankbordgroep. Daarnaast hecht de raad grote waarde aan goed contact met het HPS. De huurderscommissarissen voeren twee keer per jaar overleg met het bestuur van het HPS en bezoeken als toehoorder de algemene ledenvergadering (ALV). Vanwege corona kwam de ALV in 2020 te vervallen. De huurderscommissarissen hebben kennis gemaakt met nieuwe leden van het bestuur van het HPS.





### **Commissies in de raad**

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

- De auditcommissie bestond uit Harold van Kraaij (voorzitter) en Marieke Smit. De auditcommissie vergaderde vijf keer.
- De commissie projecten bestond uit Rits Verkerk (voorzitter) en Bianca Sanches en vergaderde drie keer.
- De remuneratiecommissie bestond uit Bianca Sanches (voorzitter) en Jan Hagens. Deze commissie vergaderde twee keer.
- De RvC vergaderde twee keer met het HPS en één keer met de OR.
- Er zijn twee 'heidagen' georganiseerd.
- De zelfevaluatie van de raad vond begin december 2020 plaats.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder een gesprek gevoerd in december 2019 over 2020 en in mei en december. De eindbeoordeling over de prestaties en ontwikkelingen vond in december 2020 plaats.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie is in 2020 vijf keer bijeengekomen. In deze bijeenkomsten zijn naast de vaste onderwerpen - zoals tussentijdse rapportages, begroting en jaarstukken - ook onderwerpen als treasury, risicomanagement, sturingsmodel, de activiteiten van de concerncontroller, de evaluatie van de accountant en interne controle 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 risicomanagement.

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

### **Commissie projecten**

De commissie projecten is in 2020 drie keer bijeengekomen. Naast de beoordeling van de projecten die in de commissie voor advies richting de RvC aan de orde zijn gekomen, heeft de commissie projecten bezocht, projectmanagers gesproken en een geactualiseerde planning van de projecten ontvangen. Tenslotte zijn project L-flat en Park Boswijk diverse keren onderwerp van gesprek geweest.

### **Zelfevaluatie**

De raad vindt het belangrijk om te reflecteren op het eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. Tijdens twee bijeenkomsten, in september en december, vond de zelfevaluatie op interne basis plaats. Daarbij is het toezichtkader voor 2021 aangescherpt en voorzien van vier actuele thema's.



### Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de raad en de rolverdeling van de commissarissen is niet gewijzigd ten opzichte van 2019. Bij de verdeling van de rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de expertise van elke commissaris.

### 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: vz Stichting Wijngaard Zeist: penn VU Amsterdam: extern deskundige Lid auditcomité Ministerie van Defensie
Bianca Sanches vice- voorzitter	2015 - 2018 herbenoemd 2019 - 2022	dec. 2022 geen herbenoeming	maatschappelijk middenveld en huurders  huurders- commissaris	zelfstandig organisatieadviseur geen nevenfuncties
Harold van Kraaij	2018 -2021	dec. 2021 herbenoeming	financiën en control	financieel consultant Crow Consultancy B.V. geen nevenfuncties
Rits Verkerk	2018 - 2021	dec. 2021 herbenoeming	volkshuisvesting en vastgoed	zelfstandig consultant Stichting Widar Beheer: penn RvC St. Mijande Wonen: vz BergenBosch school: RvT-lid St. Vrienden van Estrela Nova: vz St. Vluchteling-kinderen: alg. lid St. Vrienden van de Parklaankerk: vz.
Marieke Smit	2019 - 2023	april 2023 herbenoeming	juridische zaken  huurders- commissaris	Lid Raad van Bestuur Univé Noord- Holland 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.

	2020	2019
Jan Hagens	7	4
Bianca Sanches	6	5
Harold van Kraaij	5	5
Rits Verkerk	9	7
Marieke Smit	4	4

Alle commissarissen voldoen aan de Governancecode en hebben voldoende PE-punten. Marieke Smit had in 2019 voldoende aan drie punten vanwege de kortere zittingstermijn, namelijk vanaf 1 april. In 2020 kon zij daarom volstaan met vier PE-punten.

De bezoldiging van de raad in 2020 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 € 11.126.





## **Woongoed Zeist in strategisch perspectief**

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

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

Het jaar 2020 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt bleef een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woongoed Zeist heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 114 miljoen gegroeid van € 1.142 miljoen naar een waarde van € 1.255 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 10%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Daarnaast is de minimale mutatiekans in de marktwaardeberekening ten opzichte van 2019 verhoogd en is de disconteringsvoet verlaagd. Beide hebben een positieve invloed 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, een nieuw waarde begrip te introduceren; de beleidswaarde. De beleidswaarde is een toelichting in de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2020, 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 de uitgangspunten in de markt.



Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed, en dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Medio 2019 hebben het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Aw en WSW gezamenlijk een memo opgeleverd om handvatten te bieden voor de bepaling van de eigen onderhouds- en beheernorm. Op basis van dit memo heeft Woongoed Zeist 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, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020, 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). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Het bestuur van 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 € 619 miljoen. Het verschil tussen de markt- en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:



	<b>DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Totaal</b> <b>x € 1.000</b>
<b>Marktwaaarde verhuurde staat</b>	<b>1.134.504</b>	<b>120.618</b>	<b>1.255.122</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-4.032	2.839	-1.194
Betaalbaarheid (huren)	-530.822	-6.545	-537.367
Kwaliteit (onderhoud)	-47.711	-3.685	-51.396
Beheer (beheerkosten)	-27.310	-1.900	-29.209
Subtotaal	-609.875	-9.291	-619.166
<b>Beleidswaarde</b>	<b>524.629</b>	<b>111.327</b>	<b>635.956</b>

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

	<b>DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Totaal</b> <b>x € 1.000</b>
Huurprijseffect	-430.558	-5.455	-436.013
Effect verhuurderheffing	-100.264	-1.090	-101.354
<b>Effect betaalbaarheid</b>	<b>-530.822</b>	<b>-6.545</b>	<b>-537.367</b>

Dit impliceert dat circa 59% van het totale eigen vermogen niet of het eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### **Bepalen van de beleidswaarde**

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

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

#### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpluiter scenario)

Aangezien Woongood Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 1,2 miljoen negatief. In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht.

#### Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)

Het niet vragen van de huur die de markt zou kunnen vragen, maar juist verhuren tegen de intern vastgestelde sociale streefhuren, heeft een negatief effect van € 537,4 miljoen. Bij het onderdeel betaalbaarheid wordt de markthuur dus vervangen door de interne streefhuur. Bijkomend effect is



dat het bedrag aan verhuurderheffing toeneemt aangezien de streefhuren veelal onder de liberalisatiegrens liggen en de markthuurlaag daarboven.

#### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een effect van € 51,4 miljoen negatief.

#### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongood Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 29,2 miljoen.

In het verslagjaar is de beleidswaarde gestegen van € 600 miljoen naar € 636 miljoen. De voornaamste reden van de stijging van de beleidswaarde 2020 ten opzichte van de beleidswaarde 2019 is de daling van de gemiddelde disconteringsvoet van 6,03% naar 5,71% (effect + € 40,6 miljoen). Verder hebben de volgende ontwikkelingen invloed op de beleidswaarde:

- Door voorraadmutaties (verkoop, nieuwbouw, aankoop en overige voorraadmutaties) stijgt de beleidswaarde met € 6,4 miljoen.
- De stijging van de contracturen en het aantal leegstaande woningen heeft een positieve invloed van € 11,8 miljoen.
- De gemiddelde WOZ-waarde is gestegen met 13,2%. Door de stijging stijgt de verhuurderheffing, waardoor de beleidswaarde daalt met € 21,3 miljoen.
- Door de daling van de voorgeschreven percentages daalt de verhuurderheffing met € 11,6 miljoen.
- Door aanpassingen in het streefhuurbeleid is de gemiddelde beleidshuur gedaald met 0,41%. De beleidswaarde daalt hierdoor met € 3,9 miljoen.
- De gemiddelde onderhoudskosten zijn gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplan (MJOP) 2021. Voor de MJOP 2021 is voor een derde van het bezit conform de NEN2767 een conditiemeting ten behoeve van het planmatig onderhoud uitgevoerd door een extern bureau. Ten opzichte van de MJOP 2020 zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
  - Door de conditiemeting zijn in sommige gevallen de jaren van gepland onderhoud verschoven. Tevens zijn er ontbrekende elementen toegevoegd, gepland en begroot en zijn de juiste hoeveelheden in kaart gebracht en verwerkt.
  - Wensen vanuit de actualisatie van het strategisch voorraad beleid zijn toegevoegd.
  - Planmatig onderhoudswerkzaamheden zijn waar nodig afgestemd op de uitvoeringsjaren van de projectenplanning.
  - Er vindt op dit moment een optimalisatieslag plaats binnen dagelijks onderhoud op zowel geld als proces. De doelstelling is om in de periode 2022 tot 2026 jaarlijks 10% minder te besteden, zodat in 2026 het beoogde ambitieniveau is bereikt.
  - Er is rekening gehouden met extra inzet van personeel (en organisatiekosten) voor onderhoud.

De gemiddelde onderhoudsnorm is gedaald met 2,7% gedaald, waardoor de beleidswaarde stijgt met € 10,2 miljoen.

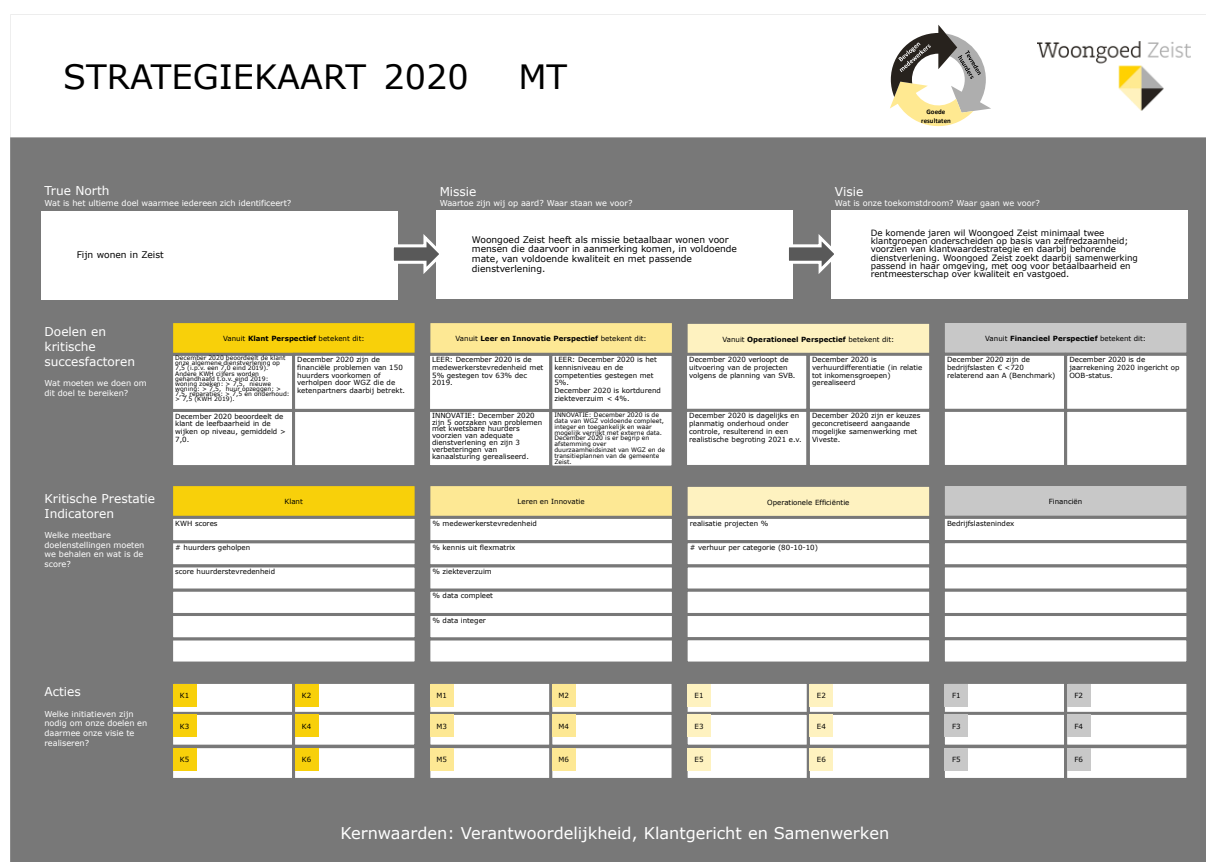
- De beheerskosten zijn gebaseerd op de kostenbegroting welke is verwerkt in de meerjarenbegroting (MJB) 2021. De beheernorm is ten opzichte van 2019 met 11,4% gestegen. Het effect op de beleidswaarde is € 19,7 miljoen negatief. De voornaamste redenen voor de stijging van de beheernorm is:
  - Stijging van de loonkosten. Onder andere door extra FTE, maar wel extra dekking aan activiteiten die geen deel uitmaken van de beheernorm.



- o Stijging van de gemeentelijke lasten.
- o Toevoeging van de afschrijving ten dienste van de exploitatie.
- o Enkele kosten waren voor de bepaling van de beheernorm 2019 ten onrechte dubbel toegerekend aan overige organisatiekosten waardoor de beheernorm te laag was.

## Strategiekaart 2020

In 2020 gaf Woongoed Zeist de jaarlijkse activiteiten weer op de strategiekaart. De strategiekaart biedt in één overzicht de belangrijkste doelen voor 2020. Daarbij keken we naar het 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 2020 is de strategisch koers van Woongoed Zeist voortgezet en werd de portefeuillestrategie geactualiseerd. In 2020 gaven we extra aandacht aan betaalbaar wonen, het voorkomen van schulden of aanpak van de schuldenproblematiek, het verduurzamen van 460 woningen en het uitvoeren van plannen gericht op leefbaarheid in wijken en buurten.

We maakten de problematiek van kwetsbare huurders in onze woningen inzichtelijk, zodat we onze diensten beter kunnen verlenen. 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 met name tot uiting bij de buurtaanpak in Vollenhove; project L-flat en Voor L-kaar.

In 2020 was de jaarlijkse huurverhoging wederom bescheiden. Met het gematigde huurbeleid kunnen we het huidige onderhoudsprogramma, inclusief extra investeringen in duurzaamheid en energiebesparing, de komende jaren uitvoeren.

In 2020 onderzochten we mogelijkheden voor een samenwerking met Viveste (woningcorporatie met locaties in Houten, Bunnik en Wijk bij Duurstede). Dit heeft geleid tot een intentieovereenkomst tot fusie, welke op 13 oktober is ondertekend. Na ruim vier maanden zorgvuldig onderzoek, enigszins bemoeilijkt door corona, concludeerden we in maart dat een fusie op afzienbare termijn niet wenselijk is. We zagen te veel onderlinge verschillen in cultuur, in de zienswijze op vervolgstappen in de regionale woonopgave en op het garanderen van meerwaarde in de dienstverlening aan huurders.

### **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 zoals: betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en leefbaarheid. Ook zijn er doelstellingen voor organisatieontwikkeling en financiële randvoorwaarden gesteld.

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

### **Actualisatie portefeuillestrategie**

Er zijn geen ontwikkelingen in regelgeving of de woningmarkt die aanleiding geven om de strategische doelstellingen te wijzigen. De portefeuillestrategie is nog niet ingericht op een CO<sub>2</sub> neutrale portefeuille in 2050 (huidige ambitie: gemiddeld energielabel A in 2030). De actualisatie van de portefeuillestrategie spitste zich in 2020 toe op leefbaarheidsingrepen in projecten, planmatig onderhoud en extra mutatiebudget badkamer, keuken en toilet. Verder zijn de stichtingskosten van renovaties verbeterd aan de hand van NEN2767 conditiemetingen en is de planning geactualiseerd.

### **Ontwikkelingen van woningmarkt en woningbezit**

De krapte op woningmarkt en de lage hypotheekrente leidde tot sterke prijsstijgingen. Verschillende huishoudens in Zeist zijn hierdoor verder in de knel gekomen: jongeren, starters op de markt voor koopwoningen en middeninkomens. Het effect van het passend toewijzen in de sociale huursector begint zichtbaar te worden. Leefbaarheid in buurten met veel corporatiebezit staat onder druk én er is een toenemende groei van kwetsbare huurders. De overheid richt zich vooral op de versnelling van nieuwbouwwoningen en de transitie naar een energie neutrale gebouwde omgeving (bijvoorbeeld gasloos).



## **Woonvisie 2021-2025**

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

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

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

## **Klantbegrip**

In 2020 is de werkgroep klantbegrip aan de slag gegaan met de opdracht om vijf oorzaken van problemen met kwetsbare huurders te voorzien van passende oplossingen. 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 onze klanten en aanpassingen van onze dienstverlening in het algemeen.

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

## Bewustwording

Daarnaast is gewerkt aan bewustwording binnen de organisatie. De werkgroep ontwikkelde een *live act*, samen met een acteur. Alle medewerkers van Woongoed Zeist namen deel aan een live act. Daarin werd de medewerker zich bewust hoe een kwetsbare huurder zich kan gedragen en wat dat betekent voor de omgang met de klant.





## Ontwikkelingen in wet- en regelgeving

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

Aanpassing van de Woningwet stond in 2020 op de planning van de Tweede Kamer, maar heeft nog niet plaatsgevonden. In 2019 is de Woningwet geëvalueerd. Aedes pleit voor de spoedige aanvaarding van de wijzigingen van de Woningwet. Mogelijk wordt de markttoets voor Niet-DAEB-activiteiten versoepeld. Wat de inperking van ons 'speelveld' en de aansturing door de gemeente betreft, heeft Woongood Zeist haar beleid en organisatie aangepast. Zodat we er op een financieel verantwoorde wijze voor zorgen dat huishoudens met een laag inkomen een betaalbare goede woning kunnen blijven huren.

### Volkshuisvestelijke prioriteiten

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

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

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

### Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing die de overheid oplegt aan organisaties die meer dan tien sociale huurwoningen verhuren. De hoogte van de heffing is gerelateerd aan de WOZ-waarde. De verhuurderheffing was voor Woongood Zeist in 2020 € 7,4 miljoen (2019: € 6,3 miljoen), dat betekende dat 14% (2019: 12%) van de totale huuropbrengst aan de heffing opging.

### Governance

Sinds 2020 is de nieuwe Governancecode Woningcorporaties van kracht. De Governancecode laat zien waar wij als corporatie voor staan. Vijf gezamenlijk geformuleerde principes stellen wij centraal in ons handelen en bepalen de richting van de wijze waarop bestuur, RvC en medewerkers van woningcorporaties functioneren en de manier waarop wij verantwoording afleggen over onze resultaten. Hierop zijn wij ook aanspreekbaar. Bestuur en RvC verantwoorden zich in dit jaarverslag over de manier waarop de principes van de Governancecode het afgelopen jaar zijn toegepast.



### Implementatie 2020

Een aantal zaken is in de code tekstueel veranderd en verhelderd. Daarnaast zijn er ook een aantal elementen verscherpt. De volgende onderdelen zijn aangepast en operationeel:

- De gezamenlijke visie op besturen en toezicht is verscherpt.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie; de organisatie is bekend gemaakt met de code in relatie tot de kernwaarden, de risico top 10, frauderisico, informatieveiligheid en integriteit en wordt jaarlijks onder de aandacht gebracht.
- Een verslag van de ingediende klachten is met de RvC besproken; een samenvatting van het verslag van de GAC is opgenomen in dit jaarverslag.
- Afspraken omtrent beleggingen heeft Woongood Zeist vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer, in plaats van een beleggingenstatuut. Het reglement is goedgekeurd door de RvC.
- In maart is het inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld, voorzien van een visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen.
- Het jaarverslag 2020 is op onderdelen aangepast, waarmee we voldoen aan de vernieuwde Governancecode.

### **Herbenoeming Directeur-bestuurder**

In 2020 is het herbenoemingsproces voor de herbenoeming voor de Directeur-bestuurder succesvol doorlopen. In dit proces heeft de OR een positief advies gegeven en is gesproken met de wethouder Wonen, het bestuur van HPS en een afvaardiging van het managementteam. De Aw heeft een positieve zienswijze wat betreft geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets afgegeven. De heer R.W.J. Wassenberg is per 1 januari 2021 voor vier jaar benoemd als Directeur-bestuurder van Woongood Zeist.





## Toegang tot de woningmarkt

### Betaalbaarheid

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

In 2020 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van kale huurprijs):

Woningbezit naar prijsklasse	2020	2019	2018	2017	2016
Kernvoorraad	5.245	5.441	5.463	5.692	5.489
Duur	1.119	907	1.198	1.110	1.281
Vrije sector	964	975	688	660	668
	<b>7.328</b>	<b>7.323</b>	<b>7.349</b>	<b>7.462</b>	<b>7.438</b>

### Passend toewijzen

Uitgangspunt bij alle verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2020 hebben we 99,3% van de vrij gekomen woningen passend toegewezen. Van de nieuwe huurders behoort 96,8% qua inkomen tot onze doelgroep, 0,5% heeft een middeninkomen en 2,7% heeft een hoog inkomen. Deze laatste groep - de hogere inkomens - zijn huurders van een vrije sector woning en bewoners uit Kerckebosch die op basis van gemaakte afspraken uit het verleden verhuisden van de oudbouw naar de nieuwbouw. We voldoen aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen.





## Toewijzingstabel

### Aantal toewijzingen

#### Eenpersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

	<b>&lt;= Basishuur</b>	<b>&gt; Basishuur &lt;= Kwaliteitskortingsgrens</b>	<b>&gt; Kwaliteitskortingsgrens &lt;= Laagste aftoppingsgrens</b>	<b>&gt; Laagste aftoppingsgrens &lt;= Liberalisatiegrens</b>
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	93	124	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	17	35	8
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	22	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	16	0
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>0</b>	<b>110</b>	<b>197</b>	<b>8</b>

### Aantal toewijzingen

#### Tweepersoonshuishoudens

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht

Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht

**Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens**

	<b>&lt;= Basishuur</b>	<b>&gt; Basishuur &lt;= Kwaliteitskortingsgrens</b>	<b>&gt; Kwaliteitskortingsgrens &lt;= Laagste aftoppingsgrens</b>	<b>&gt; Laagste aftoppingsgrens &lt;= Liberalisatiegrens</b>
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	16	71	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	1	11	27
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	11	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	4	4
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>97</b>	<b>31</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**

	<b>&lt;= Basishuur</b>	<b>&gt; Basishuur &lt;= Kwaliteitskortingsgrens</b>	<b>&gt; Kwaliteitskortingsgrens &lt;= Hoogste aftoppingsgrens</b>	<b>&gt; Hoogste aftoppingsgrens &lt;= Liberalisatiegrens</b>
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	62	3
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	13	28
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	0
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>31</b>



Via loting (maar wel via het reguliere systeem) zijn 25 woningen toegewezen.

Hieronder vindt u de toewijzingen buiten het reguliere systeem:

- In zeven woningen zijn 29 statushouders gehuisvest.
- 21 woningen zijn aan maatschappelijke instellingen (Tussenvoorziening, Moviera) verhuurd voor de (begeleide) huisvesting van cliënten.
- 71 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- Vijftien woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Zeventien nieuwbouwwoningen in Austerlitz zijn toegewezen aan kandidaten uit Austerlitz met een zorgvraag (acht jongerenwoningen zijn in hetzelfde woningcomplex via WoningNet toegewezen, waarbij inwoners van Austerlitz in het kader van Lokaal Maatwerk voorrang kregen).
- Er zijn 79 vrije sector woningen verhuurd.
- Zeven woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen.
- Bij zeven woningen zijn via een 'omklapconstructie' huurcontracten afgesloten met huurders die in diezelfde woning begeleid woonden en waarmee het goed gaat.
- Drie woningen zijn in het kader van de WMO verhuurd aan mensen die een aangepaste woning nodig hadden.
- Er zijn drie woningen verhuurd in het kader van de doorbraak-aanpak.
- Er zijn vier woningen verhuurd met een 'laatste kans' contract.

### **Huurverhoging 2020**

De huurverhoging van onze sociale huurwoningen was in 2020 inflatievolgend. De huurverhoging werd afgestemd met het HPS. Voor alle huurders is de huur met maximaal 2,6% 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 56 bezwaren ingediend. Na reactie, uitleg of beantwoording door ons, zijn 41 bezwaren ingetrokken. Vijftien bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Vijf bezwaren zijn ongegrond verklaard. Over de overige tien bezwaren is nog geen uitspraak gedaan.

### **Bevorderen doorstroming**

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

In 2020 zijn regionale afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening wat betreft de regeling Van Groot naar Beter. In 2019 is een pilot gestart om de maatregel van Groot naar Beter te treffen. Deze pilot is geëvalueerd en in 2020 omgezet naar een vaste maatregel om de doorstroming in de regio te bevorderen. Woongood Zeist heeft in 2020 nog geen woning toegewezen op basis van deze maatregel.



## **Verkoop**

Een klein deel van ons woningbezit stoten we af. In 2020 heeft Woongoed Zeist in totaal 25 woningen verkocht; vijf daarvan werden verkocht aan huurders van Woongoed Zeist of de R.K. Woningbouwvereniging.

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 hebben in 2020 ook vijf woningen teruggekocht. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt. Deze woningen zijn allen weer sociaal verhuurd.







## **Samen met onze maatschappelijke partners**

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

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

In 2020 hebben we veelvuldig overleg gevoerd over onder andere de volgende onderwerpen:

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

#### Bod op de Woonvisie

Woongood Zeist en R.K. Woningbouwvereniging hebben in 2020 het bod op de Woonvisie opgesteld. In dat bod staan onze activiteiten voor 2021 beschreven. De Woningwet schrijft voor dat corporaties het bod afstemmen met de huurdersorganisaties. HPS (onze huurdersvereniging) en Prisma (huurdersvereniging R.K. Woningbouwvereniging) hebben meegepraat en hadden invloed op de invulling van het bod. Op 1 juli 2020 lag het bod op de Woonvisie er.

#### Prestatieafspraken met de gemeente Zeist

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

In december 2020 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2021 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2021 en de komende jaren vastgelegd.

De prestatieafspraken 2021 kennen een nieuwe opzet met de volgende kenmerken:

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

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

#### Transitievisie Warmte en verkenningbuurten

In 2020 is de eind concept versie van de Transitievisie Warmte (TVW) ter visie gelegd. In het eerste kwartaal van 2021 wordt de TVW door de gemeenteraad behandeld. De TVW is globaal vastgelegd welke alternatieve warmtevoorziening in een buurt kansrijk is en wanneer de buurt van het gas af gaat. Ook zijn er verkenningbuurten benoemd. Deze buurten worden beschouwd als kansrijk om mee starten. Bijvoorbeeld omdat er een bewonersinitiatief is, hoge woningdichtheid met veel corporatiebezit of de aanwezigheid van restwarmte.

De verkenningbuurten op korte termijn zijn:

- Vollenhove, inclusief Pedagogebuurt – Woongood Zeist betrokken
- Den Dolder Noord – Woongood Zeist betrokken



De verkenningsbuurten op middellange termijn:

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

#### Overige samenwerking met de gemeente

- Ook op beleids- en uitvoeringsniveau was de samenwerking met de gemeente goed. Bijvoorbeeld bij bijzondere toewijzing in de nieuwbouw Seyster Veste en Hart van Austerlitz.
- Bewustwordingscampagne 'Omlaag die Meter' in samenwerking met Mijn Groene Huis/Stichting Energie Zeist.
- Klimaatadaptatie.

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 Woongoed Zeist voor een deel voor de gemeente uitvoert.

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

In beleidsmatig opzicht leverde de samenwerking met R.K. Woningbouwvereniging het volgende op:

- Afstemming en totstandkoming bod op de Woonvisie.
- Afstemming voortgang uitvoering prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2021.
- Vervolgoverleg met gemeente over het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit'.
- Overleg en afstemming over onze opgave in de versnellingsopgave.
- Afstemming inzet duurzame, energiebesparende maatregelen en de Transitie Visie Warmte.
- Afstemming en deelname aan project 'Omlaag die Meter'.
- Gezamenlijk programma om woningen te voorzien van zonnepanelen.
- Afronding projectstructuur en renovatie van circa 400 woningen (onder meer in de Verzetswijk).
- Afstemming inkomenscheck voor huurders met Sociaal Raadslieden.
- Afstemming belangenbehartiging bij de gemeente en andere organisaties.
- Kennisuitwisseling met de ouderenbonden en het platform gehandicaptten.

#### **Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht**

In 2020 nam Woongoed Zeist deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). Belangrijke thema's die in 2020 aan de orde kwamen: versnelling van de Woningbouw en de Woondeal van de provincie Utrecht in relatie tot het onderzoek *Opgave en Middelen*, de Omgevingsvisie Provincie Utrecht, Plan U16 Dakloosheid, de toekomstige uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de Corporatiemonitor. Maar ook de regionale energievisie (RES) waarin duurzaamheid en transitievisie warmte centraal staan.

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



### **Maatschappelijke Adviesraad**

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

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

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

De MAR bestond in 2020 uit:

- Philippe Sprenger, voorzitter
- Wil Verbiezen, vice-voorzitter
- Eddy Buring
- Maarten Aardoom
- Thijs Kurstjens
- Frits Koster
- Hans de Bree
- Edith Hageman
- Esmee Ruland

De MAR heeft in 2020 vier vergaderingen gehouden. De volgende onderwerpen kwamen aan bod:

- Advies thema: arbeidsmarkt en organisatie.
- Terugblik op de volkshuisvestelijke prestaties 2019.
- Advies thema: afwegingskader duurzaamheid (met het oog op de Transitie Visie Warmte).
- Informatieve sessie: Vollenhove Vooruit & project L-flat.
- Advies: MAR & fusie.

### **Geschillenadviescommissie**

De R.K. Woningbouwvereniging en Woongoed Zeist hebben gezamenlijk een GAC ingesteld. Deze commissie beoordeelt geschillen - tussen individuele huurders of huurdersorganisaties en de corporatie - over de wijze waarop een klacht is behandeld.

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

In 2020 werden er vijf klachten aan de Geschillenadviescommissie voorgelegd en hebben twee hoorzittingen plaatsgevonden. Drie klachten zijn niet ontvankelijk verklaard. In twee gevallen was de klacht niet bekend bij de corporatie. De andere klacht had nog niet het gehele klachtenproces doorlopen. De vijf klachten in 2020 betrof huurders van Woongoed Zeist. De onderwerpen die behandeld zijn, betreft dienstverlening en staat van onderhoud.



### **HuurdersPlatform Seyst**

Het 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 2020 is er negen keer overleg geweest. Deels 'live' op kantoor, deels digitaal via Zoom in verband met corona. Dit jaar stonden – onder andere - de volgende onderwerpen op de agenda:

- Evaluatie en vernieuwing van het Basis Sociaal Statuut.
- De voorgenomen fusie met Viveste.
- De consequenties van corona op de dienstverlening.
- Het servicekostenbeleid en de jaarlijkse afrekening servicekosten.
- Jaarlijkse huurverhoging.
- Bod op de Woonvisie en prestatieafspraken 2021.
- De beleidsvoornemens van Woongoed Zeist.
- De voortgang van de projecten.
- Het wel en wee van de bewonerscommissies.

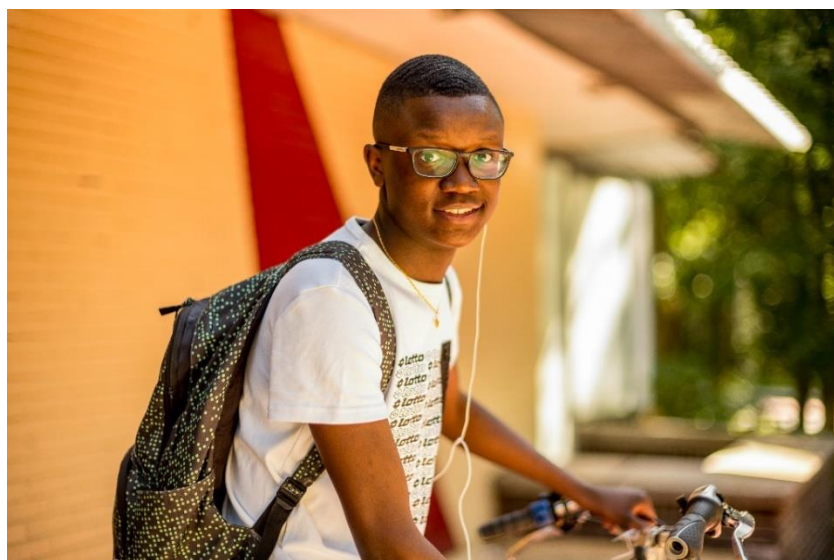
Helaas hebben we vanwege corona geen excursie voor de bewonerscommissieleden kunnen organiseren in 2020. In plaats daarvan hebben alle leden een 'brievenbuscadeautje' gekregen om hen te bedanken voor hun inzet.

### **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 2020 is met drie organisaties contact versterkt. Door corona is de Prokkelstage uitgesteld tot nader order. Woongoed Zeist heeft deelgenomen aan een publicatie over maatschappelijk ondernemen, georganiseerd door Samen voor Zeist.

### **Aedes**

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





## **Kwaliteit van onze woningen**

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, investeren we in onderhoud, renovatie en nieuwbouw. De kwaliteit wordt vastgesteld conform de NEN2767. In 2020 hebben we circa 40% van de totale portefeuille extern laten opnemen. Daarnaast is in 2020 het Programma van Eisen weer herzien.

Om de kwaliteit van onze woningen zoveel mogelijk te beheersen, werken wij voor het reparatie- en mutatieonderhoud samen met externe ketenpartners. Sinds medio 2020 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 2020 gemiddeld genomen € 294 per woning uit. Dat is iets minder dan in voorgaande jaren (in 2019: € 297 en in 2018: € 356).

### **Mutatieonderhoud**

Er waren in 2020 meer woningen met mutatieonderhoud dan begroot (773 mutaties versus 690 begroot). Daarmee waren ook de kosten voor mutatieonderhoud hoger dan begroot. Daarnaast zijn de kosten per mutatie hoger dan de norm. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2020 € 1.766.000 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 planmatig onderhoud besteedden we in 2020 € 9.926.000. Daarnaast besteedden we € 2.042.000 aan contractonderhoud en VvE onderhoudsbijdragen in 2020.

### **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.

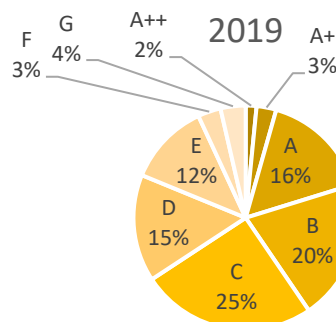
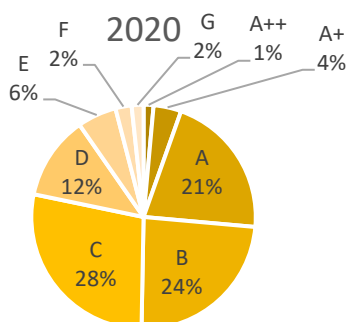
### Duurzaamheid en resultaat gemiddeld energielabel

In ons beleidsplan benoemen we de doelstelling voor een duurzame woningvoorraad met een gemiddeld energielabel B (energie-index 1.21 – 1.40) eind 2021 en een gemiddeld energielabel A in 2030. Voor huurders bedraagt het financiële voordeel van de energieverbetering 50% tot 75% van de verbruikskosten. Dat betekent dat onze huurders er in woonlasten op vooruit gaan en het draagt dus bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

In 2020 zijn we ter voorbereiding op de nieuwe (wettelijk voorgeschreven) opnamemethodiek NTA8800 overgestapt naar een nieuw softwarepakket Vabi Asset Energie voor energielabels. Totaal zijn in 2020 conform deze methodiek 743 nieuwe label opgenomen en afgemeld. Hiervan zijn 383 renovatiewoningen en 100 nieuwbouwwoningen.

De gemiddelde energie index is gedaald van 1,63 in 2019 naar 1,46 eind 2020. Dit komt mede door de renovatie- en nieuwbouwprojecten evenals door de sloop van de woningen in Kerckebosch. Meer dan de helft van ons bezit heeft op dit moment een energielabel B of hoger. Ten opzichte van 2019 zien we een daling in de energielabelklasse E, F en G. We lopen hier mee in de pas met ons beleidsplan.

	31-12-2020	31-12-2019
<b>A++</b>	105	115
<b>A+</b>	292	209
<b>A</b>	1.535	1.166
<b>B</b>	1.746	1.493
<b>C</b>	2.045	1.863
<b>D</b>	883	1.138
<b>E</b>	412	875
<b>F</b>	170	244
<b>G</b>	125	266



### Toepassing materialen

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



## Projecten

Naast het onderhoud is de afdeling Vastgoed verantwoordelijk voor onze bouw- en renovatieprojecten. Net als in 2019 liepen er in 2020 veel projecten. Hierna volgt een opsomming van de projecten die in 2020 werden uitgevoerd of in voorbereiding waren.

### Zeist-Oost

#### Hart van Austerlitz

In september 2020 is de nieuwe, multifunctionele accommodatie Hart van Austerlitz opgeleverd. Hierin zijn 25 appartementen gerealiseerd, met op de begane grond een basisschool en een dorps huis. De woningen zijn gasloos. Dus koken, verwarmen en warm water gaat elektrisch.

#### Kerckebosch fase 4: Berkenveste en Dennenveste

In 2018 werd de omgevingsvergunning verleend en de bouw voorbereid voor Kerckebosch fase 4. Dit betreft twee appartementengebouwen met in totaal 80 sociale huurwoningen. De woningen zijn in 2019 toegewezen aan huurders van de galerijflats aan de Prinses Margrietlaan die werden gesloopt of gerenoveerd. De huurders van het te renoveren complex kregen de mogelijkheid door te stromen naar een nieuwbouw appartement, omdat het appartementengebouw uiteindelijk niet gesloopt maar gerenoveerd werd. In 2019 zijn de bouwwerkzaamheden gestart en in 2020 voltooid. De woningen zijn gasloos en zeer goed geïsoleerd op BENG1-niveau.

De opgeleverde 80 appartementen zijn onderdeel van de versnellingsopgave. Met Kerckebosch fase 4 komt een einde aan het herhuisvesten van de huurders uit de bestaande galerijflats aan de Prinses Margrietlaan.





### Kerckebosch fase 5

Deze laatste fase van Kerckebosch is een gezamenlijke uitvraag van Woongoed Zeist en de Wijkontwikkelingsmaatschappij Kerckebosch (WOM), waarbij Woongoed Zeist penvoerder is. De uitvraag betreft de bouw van sociale huurappartementen en de verkoop van grond door de WOM voor vrije sector woningen. De uitvraag voor 'fase 5 Kerckebosch' was in 2020 in voorbereiding.

### Park Boswijk

In 2020 zijn tien woningen intern gerenoveerd. Voor 2021 is de inschatting dat er wederom tien woningen beschikbaar komen voor een interne renovatie. De renovatie van het gemeenschappelijke gedeelte, De Brink, is gestart in 2020 en zal in het tweede kwartaal van 2021 worden afgerond

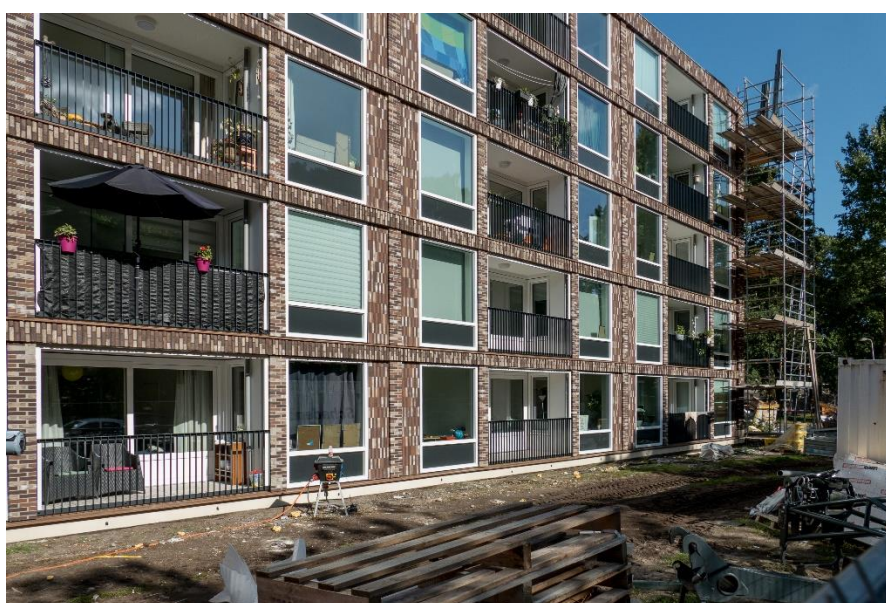
Gesprekken met kopers hebben tot nu toe niet tot een passend bod geleid. Er is gekozen om de renovatie van De Brink en het bijbehorende buitengebied nu eerst af te ronden en dan het verkooptraject weer op te starten. Streven is om de verkoop in 2022 afgerond te hebben.

### Zwaluwnest Kerckebosch / Flat 11

De galerijflat met 74 appartementen wordt gerenoveerd naar BENG1-niveau. Dit betekent dat het pand volledig is geïsoleerd en dat er tevens duurzame installaties worden aangebracht. In maart 2020 zijn de renovatiewerkzaamheden gestart.

Een dag na de start van de bouw werd in maart 2020 de eerste lockdown vanwege corona bekend. Dit had grote gevolgen voor de renovatiewerkzaamheden. Gelukkig kon de bouw met aangepaste maatregelen doorgaan. Alle huurders kregen een logeerwoning aangeboden. Zo hebben we de coronamaatregelen voor zowel de huurders als voor de medewerkers van de aannemer kunnen naleven.

Deze galerijflat is de eerste gerenoveerde flat in Zeist die in zijn geheel van het aardgas af is. Omdat het om een pilot renovatieproject gaat, wordt het breed gedeeld met andere corporaties en in de media.







## **Zeist-West**

### Griffensteijn

Het plan was in 2019 om in de wijk Griffensteijn 191 woningen te slopen. Om deze sloop mogelijk te maken heeft de gemeente de gemeentelijke monumentenstatus van deze woningen in 2019 opgeheven. Tegen het opheffen werden echter zienswijzen ingediend door twee landelijke monumenten organisaties. Begin 2020 is met deze organisaties en de gemeente een compromis bereikt; 101 woningen worden gerenoveerd en 90 woningen komen in aanmerking voor sloop/nieuwbouw.

### Harmonielaan / Pastoor Cohustraat

In 2019 startten de werkzaamheden aan de zes nul-op-de-meter-eegezinswoningen en veertien appartementen aan de Pastoor Cohustraat. De woningen zijn begin 2020 opgeleverd.

### Nijenheim

De gemeente heeft naast een complex van Woongoed Zeist een locatie in eigendom waar woningbouw mogelijk is. De bouwlocatie ligt aan de kop van een Woongoed Zeist-flat in de wijk Nijenheim. Voor de realisatie van circa 40 appartementen hebben wij in 2020, in overleg met de gemeente, een samenwerkingsovereenkomst gesloten met ontwikkelend bouwer Heilijgers.

### 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 2020 zijn we een onderzoek gestart hoe we de 32 woningen kunnen gaan renoveren en verduurzamen.

### Vogelwijk

We zijn aan de laatste fase van de ontwikkeling van de Vogelwijk toegekomen. Het programma bevat veertien geliberaliseerde huurwoningen (fase A), 30 à 40 koopwoningen (fase A) en 24 sociale huurappartementen (fase B).

Voor fase A is in 2020 een tender voorbereid voor de geliberaliseerde huurwoningen en koopwoningen. Voor deze tender zijn drie partijen uitgenodigd om een grondbod uit te brengen.

### Vogelwijk fase 3B

Woongoed Zeist heeft de intentie om op deze locatie een appartementencomplex met 24 appartementen te realiseren dat verhuurd kan gaan worden aan een zorgpartij. De haalbaarheid van deze samenwerking wordt onderzocht. Begin 2021 wordt hier een besluit over genomen. Komt er geen overeenstemming? Dan zullen er reguliere sociale huurappartementen worden ontwikkeld.

### Waterhoen/Brugakker

In 2020 is het besluit genomen om een renovatie te gaan onderzoeken. Dit renovatieproject is aangewezen als pilot om met een marktpartij een renovatieplan op te stellen. Dit resulteert in een pakket met ingrepen die bijdragen aan de doelstelling om in 2050 een CO<sub>2</sub> neutrale woningvoorraad te hebben.



### Zeisteroever

In 2018 zijn we gestart met de herontwikkeling van ons oude kantoor 'Seyster Veste'. In 2019 hebben we het voormalige kantoorgebouw omgebouwd naar 32 appartementen die begin 2020 zijn opgeleverd. Dit betreft een gemengd wonen project in samenwerking met de Tussenvoorziening.



*Wethouder Marcel Fluitman en bewoners Ronny (krijgt steuntje) en Thomas (geeft steuntje).*

### **Zeist-Noord**

#### Bilderdijklaan

Een renovatieproject van veertien woningen (eengezinswoningen en beneden- bovenwoningen). De voorbereiding was al in 2019 gestart en de woningen zijn in 2020 conform de NEN2767 technisch opgenomen. In maart 2020 ging de geplande informatiebijeenkomst met huurders vanwege corona niet door. De huurders zijn schriftelijk geïnformeerd. Helaas is hierdoor wel een behoorlijke stagnatie van het project ontstaan. De realisatie staat vooralsnog wel gepland in 2021.

#### Dichterswijk (eengezinswoningen)

De 56 eengezinswoningen worden energetisch verbeterd en aan de binnenzijde wordt het benodigde onderhoud uitgevoerd. Bij de planvorming worden de twintig eigenaren van verkochte woningen betrokken en gevraagd om mee te doen. In 2020 is de haalbaarheid onderzocht en is het definitief ontwerp uitgewerkt. De uitvoering zal in 2021 en 2022 plaatsvinden.

#### Dichterswijk (meergezinswoningen)

De 65 meergezinswoningen worden energetisch verbeterd en aan de binnenzijde wordt het benodigde onderhoud uitgevoerd. Bij de planvorming worden de 31 eigenaren van de verkochte woningen betrokken en gevraagd mee te doen. Het project bestaat uit negen complexen met negen Verenigingen van Eigenaren (VVE's).



In 2021 worden de VvE's benaderd om medewerking te krijgen bij onze plannen. Hierna zal er een scenario uitgewerkt worden om een haalbaarheidsbesluit te nemen in 2022. De uitvoering is gepland in 2024.

#### Dijnselweg

Een renovatieproject van twintig eengezinswoningen. Deze woningen zijn een gemeentelijk monument. Er wordt onderzocht om dit project te combineren met Nicolaas Beetslaan.

#### Indische buurt

In de eerste helft van 2020 is de renovatie van deze 31 woningen uitgevoerd en opgeleverd. De woningen verschilden heel erg van onderhoudsniveau, waardoor de werkzaamheden per woning zeer verschillend waren.

#### Joost van den Vondellaan

Er is een schetsplan gemaakt met achttien appartementen. Vanwege corona is het overleg met de omwonenden wat gestagneerd en ook de benodigde parkeertellingen. In 2021 worden de plannen verder uitgewerkt. De verwachte oplevering is in 2023 gepland.

#### Kritzingerlaan – Minckelerslaan

Eind 2019 is besloten om de zeventien woningen te verduurzamen en te renoveren. Planvorming is begin 2020 stil komen te liggen vanwege corona. Om deze achterstand te beperken, wordt in 2021 gekeken om de renovatie te combineren met die van de Dolderseweg.

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

Begin 2020 is, samen met de aannemer Coen Hagedoorn Bouw en de projectcommissie met betrokken bewoners, het definitieve plan voor de onderhoud- en renovatiewerkzaamheden aan de binnen- en buitenzijde van de 728 appartementen in de L-flat vastgesteld. Halverwege 2020 is draagvlak behaald onder de bewoners en eind 2020 is gestart met een aantal werkzaamheden aan het de buitenzijde van de appartementen. Dit betreft onder andere de vernieuwing van het dak, het plaatsen van zonnepanelen en werkzaamheden op de galerijen. De werkzaamheden in de appartementen starten in februari 2021.





### Minckelerslaan

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

### Nicolaas Beetslaan

Een renovatieproject van elf eengezinswoningen. In februari 2020 was er een startbijeenkomst voor de huurders van deze woningen. Er werd in het afgelopen jaar onderzoek gedaan hoe de elf eengezinswoningen aangepakt gaan worden. De woningen zijn een gemeentelijk monument. Verduurzamen van monumenten is niet eenvoudig. Er is een advies van monumentencommissie en welstand ontvangen over de monumentale kaders. We gaan op zoek naar gespecialiseerde partijen om een haalbaar plan te realiseren.

### Patijnlaan e.o.

Uit technische onderzoeken is gebleken dat de woningen gebreken hebben aan de 1<sup>e</sup> verdiepingvloer (gedeelte van het complex) en de gevels. Deze gebreken hebben ertoe geleid dat, naast renovatie, een herbouwsценario wordt onderzocht. In overleg met de gemeente, huurders en belangenverenigingen wordt de haalbaarheid van de scenario's van de 80 gemeentelijke monumenten onderzocht.

### Stramroodlaan

De 30 galerijwoningen willen we verduurzamen. Ook gaan we groot onderhoud doen. In 2020 namen we een haalbaarheidsbesluit en is het definitief ontwerp uitgewerkt. Begin 2021 wordt een realisatiebesluit verwacht, waarna we in het voorjaar van 2021 kunnen starten met de werkzaamheden die dan eind 2021 gereed zijn.

### Thorbeckelaan

Het complex Thorbeckelaan bestaat uit 40 tweekamerwoningen in een galerijflat, gebouwd in 1973. De doelgroep is senioren. De woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Het gebouw en de woningen zijn niet toegankelijk voor rolstoel- en rollatorgebruikers. In 2020 zijn we een onderzoek gestart hoe we de 40 woningen kunnen gaan renoveren en verduurzamen.

### Verzetswijk

De 207 eengezinswoningen zijn op dezelfde wijze gerenoveerd als een eerder uitgevoerd project, namelijk de eengezinswoningen aan de Filips van Bourgondiëlaan. In 2018 werden de werkzaamheden voorbereid en de vergunningen aangevraagd. Het uitvoeren van de werkzaamheden is in 2019 gestart. Na de oplevering van 159 woningen in 2019 volgden 48 woningen in 2020.

### **Zeist-Centrum**

#### Driehoek Schaerweijdelaan

Het project bestond uit zestien te slopen eengezinswoningen en 51 te onderhouden twee-onder-één-kapwoningen. De werkzaamheden aan de 51 twee-onder-één-kapwoningen zijn in 2019 uitgevoerd.



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

#### Johan de Meesterstraat

Het complex Johan de Meesterstraat bestaat uit vijf woningen en is versnipperd bezit. De vier rijwoningen zijn geen gemeentelijk monument, maar hebben veel overeenkomsten met de woningen aan de Nicolaas Beetslaan. Er wordt onderzocht om dit project te combineren met Nicolaas Beetslaan.

#### Steniaweg

Aan de voorkant van ons kantoorgebouw willen we zes twee-kamerappartementen voor jong volwassenen realiseren. In 2018 is Woongood Zeist begonnen met de herontwikkeling van de oude kantoorruimtes. Eind 2019 is de omgevingsvergunning verleend. Naar verwachting starten de werkzaamheden in 2021.

### **Den Dolder en omgeving**

#### Dolderseweg

Eind 2019 is besloten om de vier verkoop woningen te verduurzamen en te renoveren. Planvorming is begin 2020 stil komen te liggen vanwege corona. Om deze achterstand te beperken, wordt in 2021 gekeken om de renovatie te combineren met die van de Minckelerslaan en Krizingerlaan.

#### Pleineslaan

Deze grote renovatie is eind 2018 opgeleverd. Sindsdien zijn er diverse bouwfouten ontdekt die de aannemer aan het oplossen is. Vooraf is alles onderzocht en is een herstelplan gemaakt dat in 2021 uitgevoerd gaat worden.



## 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 2020.



Voor het onderdeel 'huurdersoordeel' scoren we een label B. Dit is een verbetering van onze dienstverlening ten opzichte van voorgaande jaren.

	2020	2019	2018
Letter huurdersoordeel (algemeen)	<b>B</b>	C	C
Deelletter nieuwe huurders	B	C	C
Deelletter huurders met een reparatieverzoek	C	C	C
Deelletter vertrokken huurders	A	B	B

Voor onze 'bedrijfslasten' scoren we een B. Vorig jaar was dat een score A. Stijgende loon- en ICT kosten zijn de voornaamste oorzaken van deze daling. Stijgende beïnvloedbare uitgaven, maar ook stijgende niet-beïnvloedbare uitgaven (bijvoorbeeld de verhuurderheffing en zakelijke lasten als OZB riool- en waterschapbelastingen) zijn een landelijk zichtbare ontwikkeling.



Voor het onderdeel 'duurzaamheid' scoren we een label C. Als we kijken naar de resultaten van de Energie Index komen we uit op het landelijk gemiddelde van 1,51.

## **KWH**

Het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid. Zo ook in 2020.

Ten opzichte van 2019 is onze algemene dienstverlening en dienstverlening rondom het opzeggen van de huur, een nieuwe woning en reparaties licht gedaald. De dienstverlening rondom het zoeken van een woning en onderhoud bleven gelijk.

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

### Veel verbeteringen in gang gezet

Klantgerichtheid en klanttevredenheid zijn belangrijke thema's binnen Woongood Zeist. Vanaf medio april 2020 werd tijdelijk een Kwaliteitscoördinator aangesteld. Onze Klantenservice (KCC) is anders ingericht én versterkt om vragen van onze huurders steeds vaker via deze eerste lijn te kunnen beantwoorden. Met succes. Inmiddels lukt dit in 70% van de gevallen. En we gaan voor 80%. Ook brieven, het huurdersportaal en onze website werden verbeterd. Alle werkprocessen zijn (opnieuw) beschreven. In 2021 nemen we de klantprocessen nogmaals onder de loep. Kortom; we zetten voortdurend stappen om de klant, onze huurder, nog meer centraal te stellen.

### Extra aandacht voor reparatieverzoeken

Vooral de scores voor reparatieverzoeken bleven achter bij het landelijke gemiddelde. We zijn continu – ook op managementniveau – in gesprek over de resultaten. We maakten zowel intern als met onze huisaanemers afspraken over de doorlooptijd van reparatieverzoeken. Klanten worden sneller geholpen. En de doorlooptijd van de uitvoering van werkzaamheden is ingekort. Met resultaat, want de laatste maanden van 2020 gingen de scores fors vooruit.

### **Steeds meer digitaal**

Eigentijdse dienstverlening betekent dat we steeds minder post versturen en meer digitaal contact hebben met onze huurders. Vanwege corona werden we uitgedaagd hier extra stappen in te zetten. Zo kunnen huurders het huurcontract nu digitaal ondertekenen. Een bezoek aan ons kantoor is hiervoor niet meer nodig. Ook het incassoproces werd in 2020 verder gedigitaliseerd.

Huurders kunnen 24/7 inloggen op het huurdersportaal Mijn Woongood Zeist en zelf hun gegevens inzien en veel van hun woonzaken regelen. In 2020 regelden huurders 15% meer digitaal dan in 2019. Vooral reparatieverzoeken werden vaker online ingediend.



In 2020 stuurden we zes keer een informatieve e-nieuwsbrief aan onze huurders en relaties. En ook in de projecten communiceerden we zoveel als mogelijk digitaal.

Aan onze zichtbaarheid op social media werd in 2020 extra aandacht besteed. Via Facebook informeerden en inspireerden wij huurders en andere geïnteresseerden. Op YouTube staan diverse klusvideo's. Via LinkedIn hielden we samenwerkingspartners en andere professionals op de hoogte van de ontwikkelingen binnen Woongoed Zeist.

Digitaal werken nam ook intern een vlucht. Alle collega's hebben een laptop en mobiele telefoon, zodat zij overal gemakkelijk kunnen werken en toegang hebben tot alle relevante applicaties en documentatie. Ook online vergaderen is helemaal ingeburgerd.

### **Incassobeleid**

We continueerden ons in 2019 verscherpte incassobeleid. Na het versturen van een sommatie gaat een medewerker op huisbezoek bij betreffende huurder. Ook hebben wij in alle betalingsherinneringen en aanmaningen aan huurders een doorverwijzing naar (onder andere) de Sociaal Raadslieden opgenomen om hulp te zoeken bij betalingsproblemen.

Onze incassospecialisten hebben vanaf het begin van de coronacrisis nauw contact met ZZP'ers en huurders met een nul-urencontract en houden maandelijks vinger aan de pols.

Met ingang van juni 2020 zijn we gestart met Mail to Pay. Dit is een tool die een aantal handelingen in het incassoproces automatisch laat verlopen. Bijvoorbeeld het sturen van sms, e-mails, brieven en bellen door een robot (robocall). Dit alles is bedoeld om huurders via zoveel mogelijk (verschillende) kanalen te benaderen om de huur te betalen. We zien dat er door deze inzet meer tijd over blijft om persoonlijk contact te zoeken met huurders met (onder andere) financiële problemen.

De huurachterstand bij zittende huurders is in 2020 gedaald. Dat geldt ook voor de achterstand van vertrokken huurders. Het inzetten van Mail to Pay en de inzet van het team incassospecialisten werpt haar vruchten af. We zitten dicht op huurders met betalingsproblemen, schakelen snel met schulddienstverlening en komen eerder tot goede betaalafspraken met huurders en instanties. Dit zorgt ervoor dat het aantal huurders met betalingsachterstanden daalt.

### **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 HPS.

In 2020 waren er 25 actieve bewonerscommissies, -verenigingen of huurderscontactpersonen actief in de volgende buurten, straten of complexen:

- Den Dolder
- Zwaluwnest Kerckebosch (Flat 11)
- Vossenburg
- Zeist Centrum
- Mamejoh
- Mr. de Klerkstraat
- Maurikstraat





- Gandhilaan
- L-flat
- Hofwijck
- CP Geroflat
- Montessoriflat
- Filips van Bourgondiëlaan
- Eldorado
- Antonlaan 203-299
- Samen Verder in Vogelwijk
- De Grift
- Dolderse Duinen
- Beverburg
- Park Boswijk
- Verzetswijk
- CP Brinkhove
- CP Binnenhof
- CP Thorbeckelaan
- Merelnest i.o.
- Koekoeksnest i.o.

In Kerckebosch zijn twee bewonerscommissies in oprichting. Daarnaast 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 2020 waren er zes ontruimingen:

### **Twee ontruimingen op basis van huurachterstand**

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 2 x Noord

### **Twee ontruimingen op basis van hennep**

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 1 x Noord
- 1 x West

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

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 1 x Oost (Kerckebosch)
- 1 x Noord

### **Laatste kansbeleid**

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

### **Buurtbemiddeling**

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

Totaal aantal aangemelde casussen bij Buurtbemiddeling MeanderOmnium	<b>78</b>
Aantal aangemelde casussen door Woongoed Zeist	<b>15</b>
Aantal zelf gemelde casussen door huurders op doorverwijzing van Woongoed Zeist	<b>4</b>
Totaal aantal casussen waar huurders van Woongoed Zeist bij betrokken waren	<b>48</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 hebben onze (personele) inzet aan Wijkgericht Werken in 2020 gecontinueerd. Onze Wijkconsulenten maken onderdeel uit van de Wijkteams. We leveren hier ook een financiële bijdrage aan.

Daarnaast gaven we Kerk & Samenleving begin 2020 een financiële bijdrage ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de inloophuizen in de L-flat, Kerckebosch en de Verzetswijk.

In onze buurten en wijken worden regelmatig initiatieven ontplooid die de leefbaarheid vergroten, de veiligheid ten goede komen of die overlast voorkomen. Een aantal voorbeelden van activiteiten in 2020 die de leefbaarheid verbeterden:

- We hebben ons camerasysteem dusdanig aangepast en uitgebreid dat toezicht vanuit één plek over meerdere locaties mogelijk is.
- In diverse buurten en complexen is extra tuinonderhoud en zijn extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- We hebben samen met de Tussenvoorziening, gemeente, bewoners én buurtbewoners, het pand 'Seyster Veste' officieel geopend (gemengd wonen project).
- In samenwerking met Wijkteam West is het project 'Meer Tuin, Meer Mens' gestart. 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 hebben bijgedragen aan de campagne 'Omlaag die Meter' van Het Groene Huis, bedoeld om de bewustwording met betrekking tot energiebesparing te vergroten.
- 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.



## 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 én verbetering van de leefbaarheid.

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

In 2020 zijn in de 1<sup>ste</sup> twee portieken huisbezoeken afgelegd. De ervaringen in portiek 1 zijn verwerkt in een blauwdruk voor de rest van de huisbezoeken. De bezoeken worden zeer positief ontvangen door onze bewoners.

Naast de huisbezoeken wordt in het kader van de leerbaarheidsaanpak ook aandacht besteed aan zorg en leefbaarheid door intensieve afstemming met onder andere team voor L-kaar, Sociaal Wijkteam en 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.

## Vollenhove Vooruit

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

De ambities van Vollenhove Vooruit:

### De ambities voor 2035



- 1. Een vitale gemeenschap**
  - Jeugd groeit kansrijk op
  - Ontmoeten en chillen staat centraal
  - Iedereen doet mee
  - Zorg is toegankelijk en op maat
- 2. Diversiteit als kwaliteit**
  - Buren helpen en kennen elkaar
  - Gevarieerd woningaanbod
  - Ruimte voor initiatief en ondernemerschap
  - Verzilveren optimale ligging
- 3. Open en groen**
  - Sport, spel en bewegen voor iedereen
  - Overall veilig en schoon
  - Park verbindt de buurt en omgeving
  - Criminaliteit krijgt geen kans
- 4. Een eigentijdse wijk**
  - Klaar voor klimaatverandering
  - Buurt is aardgasvrij
  - Vernieuwende vormen van mobiliteit
  - Bloeiende deeleconomie



## Onze organisatie

2020 was het jaar waarin thuiswerken door corona ineens grotendeels de standaard werd. Daarin is snel geschakeld om medewerkers op allerlei gebieden te faciliteren. Variërend van het aanbieden van allerhande ICT middelen tot aandacht voor verbinding onderling.

Om de klant zo goed mogelijk te kunnen bedienen is het van belang dat de interne organisatie stevig staat. Om bewuster aan de slag te gaan met continu verbeteren, zowel vanuit persoonlijk als organisatie perspectief, is de Great Place to Work gedachte met bijbehorende systematiek verder vormgegeven. Onder andere door het vaker terug te laten komen als onderwerp van gesprek. Bijvoorbeeld tijdens voortgangsgesprekken. Eigenaarschap is daarbij erg belangrijk. Elke medewerker zich écht onderdeel laten voelen van de organisatie is daarin een belangrijke uitkomst.

Er zijn tien collega's gestart. Het inwerktraject kreeg in 2020 extra aandacht. Het is belangrijk dat nieuwe collega's goed kunnen landen door ze uitgebreid mee te nemen in de 'way of working' van Woongoed Zeist. Nieuw daarbij is de basistraining Lean voor woningcorporaties. Deze werd speciaal voor ons ontwikkeld. Het is de bedoeling dat andere corporaties aanhaken. Dit kan voor kruisbestuiving zorgen. Ook in deze training heeft continu verbeteren de focus.

### Personeelsbestand

Eind 2020 bedroeg de omvang van de formatie 57,5 FTE. Een aantal functies is tijdelijk ingevuld door ingeleend personeel. De verwachting is dat een aantal van hen vast in dienst komt.

	Aantal FTE	Aantal personen
Directie / Staf	6,6	7
Wonen (verhuur en verkoop)	23,3	27
Vastgoedbeheer	12,9	13
Financiën	7,4	8
Projecten	7,3	8
<b>Totaal</b>	<b>57,5</b>	<b>63</b>

### In- en uitstroom

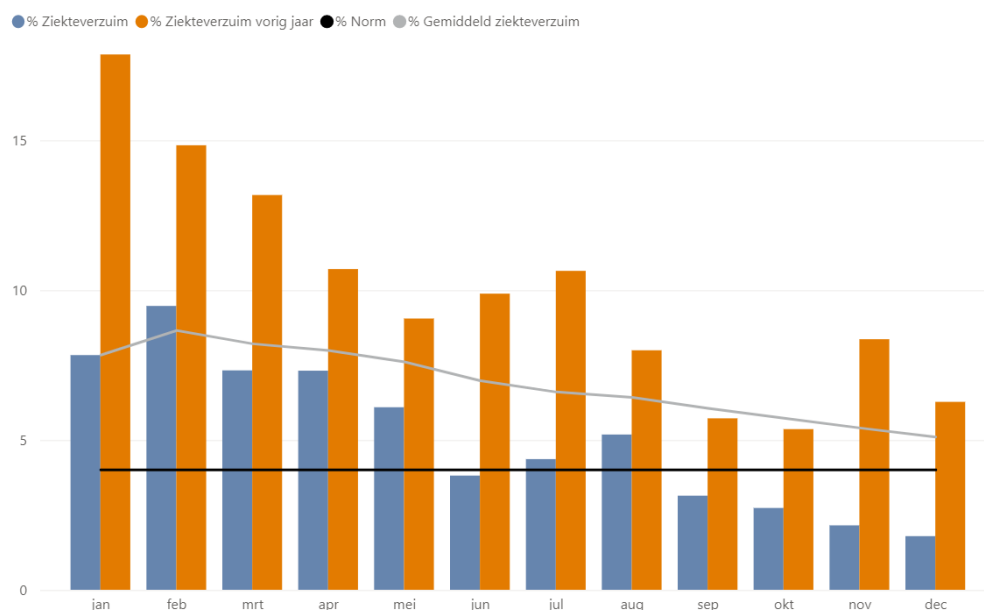
Tien medewerkers zijn in 2020 in dienst getreden. Daarnaast zijn zes medewerkers op inhuur basis ingezet waarvan het de bedoeling is dat zij vast in dienst gaan treden. Negen medewerkers zijn uit dienst getreden. Een derde daarvan trad uit dienst vanwege het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd.

### Vitaliteit/ziekteverzuim

Het percentage ziekteverzuim werd in het eerste gedeelte van 2020 in grote mate bepaald door medewerkers met langdurige - niet corona-gerelateerde - arbeidsongeschiktheid (> 6 weken). Daarmee komt het gemiddelde verzuimcijfer boven de norm uit. Richting eind 2020 zijn veel langdurig zieke medewerkers na re-integratie deels of weer volledig hersteld.



## % Ziekteverzuim



Het aandeel kort verzuim is relatief klein. Er wordt regelmatig benadrukt dat zorg voor elkaar als collega's in deze periode van groot belang is en de (mentale) gezondheid ten goede komt. Diverse initiatieven zijn gedurende het jaar geïnitieerd om op afstand met elkaar in contact en verbonden te blijven en zodoende het wel en wee met elkaar te kunnen delen.

### **Klankbordgroep**

Nadat de OR per 1 mei werd opgeheven is een klankbordgroep ingesteld. In de klankbordgroep zitten vier medewerkers van Woongood Zeist.

De functie van de klankbordgroep is:

- Geen juridische functie of OR-functie.
- Onafhankelijk en vrij van ruggenspraak.
- Agenderen van zaken of geluiden uit de organisatie.
- Wens om mee te denken.



## Samenwerking en deelnemingen

Ook in 2020 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 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 2020 € 2.000 negatief. Het vermogen bedraagt per balansdatum 2020 € 2.617.000.

#### Overige deelnemingen

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

Woongoed Zeist en de gemeente Zeist zijn in 2010 met elkaar een realisatieovereenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch. Voor de grondexploitatie is een **Wijkontwikkelingsmaatschappij BV** (WOM BV) opgericht waarin Woongoed Zeist en de gemeente Zeist elk 50% aandeel hebben. In 2020 is de grondexploitatie geactualiseerd. Woongoed Zeist neemt de opstalexploitatie voor wat betreft de sociale huurwoningen voor haar rekening en risico. De opstalexploitatie van nieuwbouw koopwoningen en dure huurwoningen wordt door de WOM aan commerciële ontwikkelaars uitbesteed.

De periode van herontwikkeling beslaat naar verwachting een periode tot 2023. In de komende periode ontwikkelt Woongoed Zeist naar verwachting in totaal nog 27 nieuwbouw huurwoningen, inclusief parkeervoorzieningen. In 2020 is gestart met de renovatie van 74 bestaande huurwoningen in Kerckebosch.

De WOM BV is in de jaarrekening van Woongoed Zeist gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde per 31 december 2020 € 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 2020 van de WOM nog niet ontvangen. De concept jaarstukken laten een vermogen zien van € 111.000, aan onderhanden projecten een bedrag van € 26.774.000, aan vorderingen € 847.000, aan liquide middelen € 2.298.000 en aan lang- en kortlopende schulden € 29.809.000.

Woongoed Zeist heeft eind 2020 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. In het geval dat de verwachting is dat het resultaat negatief is, wordt in het betreffende jaar voor het aandeel van Woongoed Zeist in dit resultaat een voorziening gevormd ten laste van de winst- en verliesrekening.

#### 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 2020 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 Woongoed Zeist niet teveel risico loopt en dat de financiële buffer voldoende solide is. Hierbij neemt Woongoed Zeist ook de beoordelingen van de Aw en het WSW in acht.

Woongoed 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 2020

Het boekjaar 2020 is afgesloten met een positief resultaat van € 105.378.000. Dit resultaat is bepaald op basis van een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 98,3 miljoen positief vanwege waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

Vanaf boekjaar 2016 wordt 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.

Resultaten per onderdeel ( x € 1.000)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.086	24.823
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	428	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.634	-482
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	94.471	59.089
Nettoresultaat overige activiteiten	301	275
Overige organisatiekosten	-1.066	-1.167
Leefbaarheid	-791	-760
Saldo financiële baten en lasten	-9.252	-9.712
Resultaat belastingen	-433	-2.070
Resultaat deelnemingen	0	-1
Resultaat na belastingen	<b>105.378</b>	<b>69.995</b>

De belangrijkste onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



### Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2019 € 4.737.000 lager uitgekomen. Per onderdeel:

#### Exploitatie vastgoed ( x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengst	52.623	51.046
Saldo leveringen en diensten	8	17
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-1.776	-1.781
- afschrijvingen	-125	-119
- overige organisatiekosten	-1.723	-1.566
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-16.137	-11.405
- personeelskosten	-1.855	-1.561
- afschrijvingen	-130	-105
- overige organisatiekosten	-334	-460
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapsbelasting	-2.644	-2.466
- verhuurderheffing	-7.368	-6.317
- Verzekeringen	-234	-255
- Overige directe operationele lasten	-219	-205
<b>Totaal exploitatie vastgoed</b>	<b>20.086</b>	<b>24.823</b>

De grootste afwijkingen 2020 ten opzichte van de exploitatie 2019, betreffen een hogere huuropbrengst van € 1.577.000 en hogere toegerekende personeels-, afschrijvingen en overige organisatiekosten verantwoordt onder de lasten voor verhuur- en beheeractiviteiten en lasten onderhoud van totaal € 351.000. De directe onderhoudskosten in 2020 zijn € 4.732.000 hoger mede als gevolg van de nadere uitwerking en toepassing van de definitie 'Onderhoud versus Verbetering' welke in 2020 van toepassing is. De stijging van de overige directe operationele lasten wordt verklaard door stijgende zakelijke lasten van OZB, riool- en waterschapsbelasting met € 178.000 en de hogere verhuurderheffing van € 1.051.000 ten opzichte van 2019.

### Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de financiële afwikkeling van een verkochte grondpositie.

### Resultaat verkoop bestaand bezit

Verkopen bestaande bouw: in 2020 zijn 25 voormalige huurwoningen (waarvan vijftien uit de verkoopvoorraad per 31 december 2019) verkocht. Daarnaast zijn er negen parkeerplaatsen en een garage verkocht en zijn er twee afkopen geweest van erfpachtcontracten. Tevens heeft in 2020 de levering aan de WOM Kerckebosch van 134 appartementen plaatsgevonden.



### Verkoop vastgoed ( x € 1.000)

	2020	2019
Verkoopopbrengst verkopen	10.103	8.332
af: verkoopkosten	-201	-270
Netto opbrengst	9.902	8.062
af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-8.110	-8.384
- toegerekende organisatiekosten	-36	-35
- personeelskosten	-114	-117
- afschrijvingen	-8	-8
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>1.634</b>	<b>-482</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 2020 in totaal 143 (2019: 150) 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)

	2020	2019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.582	-21.151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.251	80.222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.151	133
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	651	-115
<b>Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>94.471</b>	<b>59.089</b>

### Leefbaarheid

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

### Leefbaarheid (x € 1.000)

	2020	2019
Directe uitgaven leefbaarheid	- 368	- 389
Toegerekende organisatiekosten:		
- overige organisatiekosten	-122	- 81
- personeelskosten	- 281	- 272
- afschrijvingen	<u>- 20</u>	<u>- 18</u>
	<b>- 791</b>	<b>- 760</b>
DAEB-eenheden (aantal)	7.269	7.237

De gemiddelde directe leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2020 bedragen € 109 (2019 € 105) 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### Financiering ( x € 1.000)

	2020	2019
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	203.164	203.493
Rentelasten	-9.455	-10.222
Gemiddelde vaste rente	2,91%	3,03%

In 2020 is de leningenportefeuille gedaald met € 329.000 als gevolg van contractuele aflossingen van € 2.843.000, extra boetevrije aflossingen van € 3.634.000, mutatie van geamortiseerde rente (€ 148.000 negatief) en opname van rolloverleningen van € 6.000.000.



### Vennootschapsbelasting

Woongoed Zeist heeft geen acute vennootschapsbelasting plicht als gevolg van verrekenbare verliezen. In de jaarrekening 2020 is de vennootschapsbelastinglast € 433.000 opgenomen. Dit betreffen mutaties op de volgende latenties:

#### Belasting latenties (x € 1.000)

	2020	2019
Latente vennootschapsbelasting Leningen	81	12
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	1.237	218
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-1.750	-2.301
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	-	-
Totaal latenties	-433	-2.070

### Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen in de jaarrekening 2020 is nihil.

### 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 2020 heeft het Aw/WSW enkele aanpassingen gedaan in het toetsingskader:

- Definitie Dekkingsratio is aangepast; Voorheen werd de nominale schuldpositie afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat. Nu wordt getoetst met de marktwaarde van de schuldpositie en de swaps.
- De onderpandratio is toegevoegd; Dit betreft de marktwaarde van de geborgde leningen afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat wat bij het WSW in onderpand is gegeven.

De toetsingsnormen zijn:

Ratio	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig / geconsolideerd	Onderpand WSW
<b>Continuïteitsratio's:</b>				
ICR	1,4	1,8	1,4	
LTV	85%	75%	85%	
Solvabiliteit	15%	40%	15%	
<b>Discontinuïteitsratio's:</b>				
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

	2020	2019
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	18.935	20.841
rente uitgaven	6.149	6.646
interest dekkingsratio	3,08	3,14

De Interest dekkingsratio ligt zowel in 2019 als in 2020 ruim 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

	2020	2019
Schuldrestant leningportefeuille (loan)	203.570	204.099
Actuele waarde portefeuille (value)	635.956	599.622
Loan to value	32,0%	34,0%

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

	2020	2019
eigen vermogen	430.812	402.712
balanstotaal	688.465	672.288
solvabiliteit	62,6%	59,9%

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



### Dekkingsratio

In 2020 heeft het Aw/WSW de definitie van de ratio aangepast. Dekkingsratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van het marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat.

### Dekkingsratio

	2020	2019
Marktwaarde leningen en swaps	293.102	289.640
Marktwaarde vastgoed in verhuurde staat	1.255.122	1.141.511
Dekkingsratio	23,4%	25,4%

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

### Onderpandratio

In 2020 is het onderpandratio toegevoegd aan het beoordelingskader Aw/WSW. Onderpandratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van het marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat

### Onderpandratio

	2020	2019
Marktwaarde geborgd schuldrestant bij WSW	291.336	287.332
Marktwaarde vastgoed in onderpand bij WSW	1.255.122	1.141.511
Dekkingsratio	23,2%	25,2%

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

	2020	2019
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	13,4	14,3

### Impact coronacrisis op financiële continuïteit

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

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

Regelmatig wordt binnen het MT de risico's besproken en de daarbij behorende beheersmaatregelen ingevoerd om deze risico's te mitigeren. Ten behoeve van de financiële continuïteit zijn de volgende vijf risico's benoemd:

- De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.
- De waardering van het vastgoed (incl. beleidswaarde), mede in het verlengde van een economische recessie. Gevolg kan een eventuele waardedaling zijn.



- Incourante debiteuren c.q. een groter aandeel huurders dat geconfronteerd wordt met betalingsonmacht, waardoor er minder huurinkomsten binnenkomen.
- Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de bedrijfsvoering in gevaar komt.
- Uitstel / vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud. Wij zijn met onze aannemers in gesprek over de voortgang van onderhoud, renovatie en nieuwbouw. Indien de financiële positie in gevaar komt, heeft Woongood Zeist alle ruimte om projecten anders in te plannen.

Concretiseren bovengenoemde risico's in relatie tot financiële continuïteit verslagjaar 2020:

- Het risico van rentestijging is standaard een scenario in onze MJB en vastgesteld is dat dit risico de financiële continuïteit niet in gevaar brengt. Daarnaast is in 2020 geen financiering aangetrokken. Ook is prijs en beschikbaarheid van financiering in 2020 geen issue geweest.
- Een eventuele waardedaling van het vastgoed was voor 2020 ook niet aan de orde. Prijzen van woningen zijn nog steeds stijgende en ook de marktwaarde en beleidswaarde van ons bezit is in 2020 gestegen. Ook zijn de geplande 25 woningen in 2020 verkocht.
- De huurinkomsten stonden in 2020 niet onder druk. De huurachterstanden zijn in 2020 juist gedaald. Voor huurders die in betalingsproblemen zijn gekomen door corona zijn maatwerkoplossingen gezocht.
- Het risico dat een groot deel van het personeel uitvalt en de bedrijfsvoering in gevaar komt was niet aan de orde. Het ziekteverzuim over 2020 was lager dan de jaren ervoor.
- Vertraging van geplande nieuwbouw heeft niet plaatsgevonden. De geplande oplevering van nieuwbouw in 2020 is gelukt. Bij de renovatie van de L-flat was het door corona lastig om met bewonersgesprekken te starten. Daar is wel vertraging opgetreden. Besloten is om de niet woning gerelateerde werkzaamheden eerder uit te voeren; vanaf 2021 wordt gestart met werkzaamheden in de woning. Wij zijn veelvuldig met onze aannemers in gesprek geweest over de voortgang van onderhoud. Direct na uitbraak van corona is besloten om alleen spoedeisende reparaties uit te voeren. Niet spoedeisende reparaties zijn uitgevoerd toen dat weer kon.

### **Treasury**

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

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





Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2020	Marktwaaarde 2019
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 555.240	-€ 792.243
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 1.094.254	-€ 1.300.631
Totaal				-€ 1.649.494	-€ 2.092.874

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

### Collar

Woongoed Zeist heeft het volgende collarcontract uitstaan:

Hoofdsom	Rente	Einddatum	Afgeschermd	Max. rente	Min. rente	Marktwaaarde 2020	Marktwaaarde 2019
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	-€ 115.764	-€ 214.785

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

### Embedded derivaten

Woongoed Zeist heeft in haar leningenportefeuille twee zogenaamde extended leningen. Binnen de contracten van de leningen is sprake van zogenaamde embedded derivaten.

Het betreft de leningen:

Geldgever	Hoofdsom	afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2020	Waarde derivaat 31-12-2019
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 4.062.049	-€ 3.221.991
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	2-05-2052	-€ 10.316.649	-€ 7.792.702
Totaal					-€ 14.378.698	-€ 11.014.693

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



## **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 2020 bedraagt het geschatte fiscaal resultaat € 77.000 negatief, waardoor er over 2020 geen sprake is van te betalen vennootschapsbelasting. Na verwerking van het resultaat wordt het bedrag aan verrekening van toekomstige fiscale resultaten € 45,1 miljoen.

Omdat naar huidige inzichten een groot deel van dit compensabel verlies ook daadwerkelijke kan worden gecompenseerd (en dus niet verdampt) 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 2020 is 25%. De contante waarde wordt berekend volgens de gemiddelde kostenvoet van de leningenportefeuille van 2,91%.

De toegepaste tarieven zijn:

- 2020: 25%
- Vanaf 2021: 25%

## **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het WSW heeft in 2020 de kredietwaardigheid van Woongoed Zeist positief beoordeeld. Het WSW heeft geconcludeerd dat het risicoprofiel van Woongoed Zeist niet is gewijzigd (laag tot gemiddeld risico) Ook is het zogenaamde borgingsplafond bepaald. Tegenover het schuldrestant van € 203.164 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

- 2020 € 223.591.000
- 2021 € 207.278.000
- 2022 € 240.367.000

Het borgingsplafond is begin juli 2020 afgegeven.

## **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 2 april 2020 is de toezichtbrief van 2020 ontvangen. Hierin is geconcludeerd dat de Aw geen aanleiding heeft om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting bij onze corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat geen interventies worden opgelegd en geen toezichtafspraken met ons worden gemaakt.



Op 30 november 2020 hebben wij het 'oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2019' ontvangen. In het oordeelsbrief is bericht dat Woongood Zeist:

- Voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- Voldoet aan de Wet Normering Topinkomens.

Daarnaast is bericht dat over onderstaande onderwerpen geen onrechtmatigheden geconstateerd zijn:

- Passend toewijzen.
- Huursombenadering.
- Naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

## **Risicomanagement**

### **Strategische risico's**

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

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

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

In 2020 is het proces risicomanagement vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat de risico top 10 jaarlijks wordt geüpdatet. Voor 2020 is onderstaande top 10 van risico's opgesteld.

- Risico dat de ontwikkel- en bouwkosten verder toenemen.
- Risico dat investeringsopgave (organisatorisch) niet gerealiseerd kan worden.
- Risico dat aandeel kwetsbare huurders in de wijken toeneemt.
- Risico dat verduurzamingsopgave versneld moet worden uitgevoerd.
- Risico dat datakwaliteit onvoldoende is.
- Risico dat meer technisch noodzakelijk onderhoud uitgevoerd moet worden dan begroot.
- Risico dat tussen gewenst en bestaand personeelsbestand discrepantie is.
- Risico dat politiek te weinig kennis van functioneren corporatiesector heeft.
- Risico dat maatschappij verder verhardt en de burger mondiger wordt.
- Risico dat beheersing processen onvoldoende is.

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



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

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

### **Algemeen**

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

### **Verhuurrisico**

De vraag naar betaalbare huurwoningen is in dit werkgebied zo groot dat op korte termijn nauwelijks verhuurrisico van enige omvang bestaat. Omdat in één specifiek complex wel substantiële leegstand heerst, zoekt Woongoed Zeist samen met partners naar maatregelen om de verhuurbaarheid op korte termijn te verbeteren en verkent zij de mogelijkheden voor de lange termijn. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is voor alle andere complexen van belang. Dit beleid is in 2020 weer geactualiseerd en geïmplementeerd.

### **Debiteurenrisico**

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

### **Ongunstige ontwikkeling van kosten**

Woongoed Zeist hanteert diverse organisatorische maatregelen om de kosten te beheersen. Ieder jaar worden bij het vaststellen van de begroting investerings- en exploitatiebudgetten (in termen van te leveren prestaties en te besteden middelen) vastgesteld, waarbinnen het management mag handelen. In aanvulling daarop bestaan nog afzonderlijke goedkeuringsprocedures voor bestedingen boven een bepaald bedrag. Minstens zo belangrijk is het bestaan van een bedrijfscultuur die aandacht heeft voor efficiënt en effectief werken en kostenbeheersing.

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

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

### **Calamiteitenrisico's**

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



### **Risico's automatiseringsorganisatie**

Deze risico's betreffen het waarborgen van de continue beschikbaarheid en de beveiliging van de informatiesystemen. Continue beschikbaarheid is gewaarborgd, omdat 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 op procedures zijn op onderdelen procedures aangepast. De risico's worden met medewerkers gedeeld en besproken tijdens werkoverleg. Frauderisico is ook periodiek onderwerp van bespreking tijdens MT-vergaderingen. Daarnaast is in 2020 een frauderisicobeheersingsproces opgesteld.

### **Investeringsrisico's**

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

### **Planning en control cyclus**

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

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

### **Financiële risico's**

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



### **Financieringsrisico**

Het woningbezit wordt in belangrijke mate gefinancierd met vreemd vermogen. Voor de continuïteit van Woongoed 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 Woongoed 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 treasurystatuut en het jaarlijks op te stellen treasuryjaarplan. Beheersing van de risico's vindt ook plaats doordat Woongoed Zeist een treasurycommissie heeft ingesteld, waarin een externe deskundige participeert.

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

### **Liquiditeitsrisico**

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.

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 2020 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de Niet-DAEB-tak.

### **Compliancerisico's**

Compliancerisico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van wet- en regelgeving en het feit dat medewerkers niet integer handelen. 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**

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

**Investerings in het buitenland**

Woongood Zeist heeft in 2020 geen investeringen in het buitenland gedaan.

**Melding Topinkomens**

Door Woongood Zeist zijn in 2020 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 2020 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, uitgezonderd de betaalde Verhuurderheffing ter grootte van € 7.368.445.

Zeist, 27 mei 2021

Was getekend

Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder



## Kengetallen (op basis van de geconsolideerde jaarrekening)

	Boekjaar 2020	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
<b>Aantal verhuureenheden</b>			
Woningen (ultimo)	7.328	7.323	7.349
Parkeervoorzieningen/bergingen etc.	787	747	746
MOG/BOG/Zorg	27	24	27
<b>Totaal</b>	<b>8.142</b>	<b>8.094</b>	<b>8.122</b>
<b>Mutaties in het bezit</b>			
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw	203	0	8
Aantal aangekocht uhv terugkoopverpl.	5	12	8
Aantal overheveling van verkoop voorraad	0	0	2
Aantal overheveling naar verkoop voorraad	-7	-18	-8
Aantal verkocht	-11	-16	-17
Aantal gesloopt	-144	-3	-98
Aantal samengevoegd/ overig	2	-3	-1
<b>Totaal mutaties</b>	<b>48</b>	<b>-28</b>	<b>-106</b>
<b>Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)</b>			
Kosten reparatieonderhoud	€ 327	€ 328	€ 287
Kosten mutatieonderhoud	€ 241	€ 215	€ 123
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.631	€ 1.012	€ 826
<b>Totaal kosten onderhoud</b>	<b>€ 2.200</b>	<b>€ 1.555</b>	<b>€ 1.236</b>
<b>Gemiddelde netto huur per woning per maand</b>	<b>€ 605</b>	<b>€ 589</b>	<b>€ 581</b>
<b>Het verhuren van woningen</b>			
(vertrek) Mutatiegraad in %	9,4	7,3	8,1
Huurachterstand in % (zittende huurders)	0,87	1,06	1,17
<b>Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)</b>			
Eigen vermogen	€ 143.332	€ 128.762	€ 118.102
Voorzieningen	€ 868	€ 3.200	€ 2.694
Totaal opbrengsten	€ 9.214	€ 8.593	€ 8.661
Rentelasten	€ 1.291	€ 1.393	€ 1.013
Jaarresultaat	€ 14.385	€ 9.541	€ 15.980
<b>Personeelsbezetting</b>			
Formatieplaatsen ultimo boekjaar	57,56	57,47	55,62





## **JAARREKENING 2020**



## Geconsolideerde balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.134.504	1.028.429
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	120.618	113.082
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.102	26.031
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.991	20.621
	<b>1.286.215</b>	<b>1.188.163</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5. 3.045	2.765
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	6. 78	78
Latente belastingvorderingen	7. 3.258	3.690
Overige vorderingen	8. 325	327
	<b>3.661</b>	<b>4.095</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.292.921</b>	<b>1.195.023</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9. 3.182	5.315
Overige voorraden	10. 1.247	1.301
	<b>4.429</b>	<b>6.616</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	11. 453	588
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12. 234	274
Overige vorderingen	13. 89	198
Overlopende activa	14. 1.617	1.054
	<b>2.393</b>	<b>2.114</b>
<b>Liquide middelen</b>	15. 7.888	10.423
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>14.710</b>	<b>19.153</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.307.631</b>	<b>1.214.176</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	<b>16.</b>	1.049.978	944.600
<b>Totaal groepsvermogen</b>		<b>1.049.978</b>	<b>944.600</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	<b>17.</b>	6.316	12.856
Latente belastingverplichtingen	<b>18.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>19.</b>	42	10.621
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>6.358</b>	<b>23.477</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>20.</b>	200.187	200.650
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>21.</b>	26.160	24.223
Overige schulden	<b>22.</b>	14.386	11.035
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>240.733</b>	<b>235.908</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>23.</b>	353	421
Schulden aan banken	<b>24.</b>	2.977	2.843
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>25.</b>	1.205	750
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>26.</b>	52	185
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>27.</b>	867	784
Overige schulden	<b>28.</b>	1.857	1.824
Overlopende passiva	<b>29.</b>	3.251	3.384
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>10.562</b>	<b>10.191</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.307.631</b>	<b>1.214.176</b>



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	1. 52.623	51.046
Opbrengsten servicecontracten	2. 3.278	3.045
Lasten servicecontracten	3. -3.270	-3.028
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -3.624	-3.466
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -18.456	-13.531
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -10.465	-9.243
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.086</b>	<b>24.823</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	887	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-459	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>8. 428</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.902	8.062
Toegerekende organisatiekosten	-158	-160
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.110	-8.384
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9. 1.634</b>	<b>-482</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -5.582	-21.151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 98.251	80.222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 1.151	133
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 651	-115
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>94.471</b>	<b>59.089</b>
Opbrengsten overige activiteiten	302	275
Kosten overige activiteiten	-1	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>14. 301</b>	<b>275</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>15. -1.066</b>	<b>-1.167</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>16. -791</b>	<b>-760</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. 191	501
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 12	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -9.455	-10.222
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-9.252</b>	<b>-9.712</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>105.811</b>	<b>72.066</b>
Belastingen	21. -433	-2.070
Resultaat uit deelnemingen	22. 0	-1
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>105.378</b>	<b>69.995</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
<b>Netto resultaat na belastingen</b>	<b>105.378</b>	<b>69.995</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
Hururontvangsten	52.309	50.773
Vergoedingen	3.721	3.807
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	563	648
Ontvangen interest	17	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>56.610</u>	<u>55.231</u>
Erfpacht	12	23
Betalingen aan werknemers	4.416	4.235
Onderhoudsuitgaven	14.785	13.041
Overige bedrijfsuitgaven	10.725	10.446
Betaalde interest	6.152	6.646
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	44	47
Verhuurdersheffing	7.368	6.317
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	308	283
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>43.810</u>	<u>41.038</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>12.800</b>	<b>14.193</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.103	8.492
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	887	2
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>10.990</u>	<u>8.494</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	7.745	18.048
Verbeteruitgaven	15.850	28.297
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	824	2.161
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	1.429	576
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>25.848</u>	<u>49.082</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-14.858</i>	<i>-40.588</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	56
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>56</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.858</b>	<b>-40.532</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	6.000	46.000
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	6.000	46.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	6.477	22.831
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	6.477	22.831
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-477</b>	<b>23.169</b>
<b>Afname van geldmiddelen</b>	<b>-2.535</b>	<b>-3.170</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>10.423</b>	<b>13.593</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>7.888</b>	<b>10.423</b>



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Per 1 januari 2017 is Woongoed Zeist ontstaan uit een fusie van de Woonstichting De Combinatie met Stichting De Seyster Veste.

### Activiteiten

Woongoed Zeist, statutair en feitelijk gevestigd Steniaweg 44 te Zeist, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. 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 2020 is hierna opgenomen:

#### Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	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	Deelnemingspercentage	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 de 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 2020 zijn geen deelnemingen beëindigd of ontbonden.

### Fusies en overnames

In 2020 hebben er geen fusies of overnames plaatsgevonden.



### **Grondslagen voor de consolidatie**

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

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

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



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

De geconsolideerde jaarrekening van Woongoed Zeist is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet Normering Topinkomens. Artikel 14a van de Rtv is in de jaarrekening 2020 toegepast.

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

### **Continuïteit van de activiteiten**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

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

In 2020 heeft de coronacrisis plaatsgevonden. De impact hiervan is in de jaarrekening 2020 verwerkt en toegelicht. De coronacrisis is in 2020 nog niet geëindigd. Uit een analyse van onderstaande vijf risico's (op hoofdlijnen) blijkt dat de continuïteit van Woongoed Zeist niet onder druk komt te staan.

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

Gelet op de impact over 2020 zijn wij van mening dat - op basis van de momenteel beschikbare informatie - de inmiddels genomen maatregelen en bestaande liquiditeitsbuffer, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

### **Oordelen en schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen zoals voorzieningen, fiscale positie en latenties en waardeveranderingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste 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 2020' zoals deze door SBR-Wonen is opgesteld gehanteerd.

## **Stelselwijzigingen**

### *Onderhoud en verbetering*

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering.

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven 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.

Tot en met 2019 hanteerde Woongoed Zeist een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. Kosten voor dagelijks-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud werden via het resultaat verwerkt. Geclusterde onderhoudsuitgaven die eventueel in combinatie met (energetische) verbeteringen projectmatig werden uitgevoerd werden geactiveerd. Vanaf boekjaar 2020 worden deze conform de nieuwe definitie verantwoord.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht)



### *Salderen latente belastingvorderingen en verplichtingen*

Latente belastingvorderingen en verplichtingen dienen in de balans gesaldeerd te worden gepresenteerd conform RJ272.607. Deze aanpassing is in de jaarrekening 2020 verwerkt waarbij vergelijkende cijfers 2019 zijn aangepast. Deze presentatie wijziging heeft geen effect op het resultaat of vermogen.

### **Schattingswijzigingen**

In 2020 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 2020 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.

### *Kostprijs hedge-accounting algemeen*

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt. Als het hedge-instrument afloopt of wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend, dan wel indien de hedge niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting, dan wordt kostprijs hedge-accounting gestaakt.

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

Er is bij 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 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). 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.

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, hetzij ten laste van de overige reserves, 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.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### **Beleidswaarde**

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongoed Zeist hanteert in haar beleid een streefhuur onder of op de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde MJOB voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woongoed Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De MJOB 2021 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 waarderingcomplex.
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.



Woongoed Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a. De kostenbegroting voor de MJB 2021 is de basis voor de bepaling van de toekomstige verhuur- en beheerlasten.
- b. Op basis van de verdeelsleutel FTE is er een correctie gemaakt van de personeels- en organisatiekosten naar de onderdelen:
  - Overige organisatiekosten
  - Onderhoud
  - Leefbaarheid
  - Verkoop
  - Projecten
- c. Voor de bepaling van de toekomstige verhuur- en beheerlasten is een beschouwingshorizon van vijftien jaar gehanteerd.
- d. Omdat de meeste onderdelen van de beheernorm niet te herleiden zijn naar een individuele woning of complex is de norm op corporatieniveau bepaald.

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

Woongoed Zeist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur als % van de maximale huur	73%	77%
Onderhoudsnorm	€ 1.684	€ 1.725
Beheerlasten	€ 848	€ 761
Verhuurderheffing	0,562%	0,561%
Discontovoet	5,71%	6,03%

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

### **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**

#### **Deelnemingen**

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, 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 voorzieningen voor oninbaarheid.

#### 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.

### **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.

### **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 2,18%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende vaste rente voor langlopende leningen (2,91%) 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.

### **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**

Woongood 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 2,18% en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende rente voor langlopende leningen (2,91%) 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 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1% (inflatie 2,6% + 2,5% opslag inkomensafhankelijke huurverhoging). 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 zij 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.



### **Opbrengsten en kosten 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 2020 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 103,1%. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank. Op een langere termijn bedraagt de vereiste dekkingsgraad zo'n 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.



### **Overige organisatiekosten**

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

### **Kosten omtrent leefbaarheid**

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

### **Financiële baten en lasten**

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

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

### **Belastingen**

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

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

Woongood Zeist heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.



### **Resultaat 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. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.



## Bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (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 2020 voor bestuurder € 168.000 (2019: € 162.000), voor de voorzitter van de RvC € 25.200 (excl. btw) (2019: € 24.300) en voor de leden van de RvC € 16.800 (excl. btw) (2019: € 16.200).

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 WGZ geldende bezoldigingsklasse F. De maximale norm voor 2020 is vastgesteld op € 19.400 (11,55%) voor de voorzitter en € 13.000 (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.

Voor de bezoldiging van de bestuurder van Woongoed Zeist kwam in 2020 een bedrag van € 167.330 (2019: € 161.235) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Ten behoeve van voormalige bestuurders van Woongoed Zeist zijn geen uitkeringen gedaan.

Voor de bezoldiging van de RvC van Woongoed Zeist kwam in 2020 een bedrag van € 71.400 (2019: € 65.575) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Ten behoeve van voormalige leden van de RvC van Woongoed Zeist zijn geen uitkeringen gedaan.

De bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie is als volgt:  
(bedragen x € 1)

	<b>2020 resp. 2019</b>
<b>Naam</b>	<b>R. Wassenberg</b>
<b>Functie</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>
Ingang dienstverband	01-09-2012
Einde dienstverband	
Duur dienstverband	Onbepaald
Omvang dienstverband	1,0 FTE; (36 uur)
Periodiek betaalde beloning	€ 144.060
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.270
<b>Totale bezoldiging 2020</b>	<b>€ 167.330</b>
Periodiek betaalde beloning	€ 139.609
Beloning betaalbaar op termijn	€ 21.626
<b>Totale bezoldiging 2019</b>	<b>€ 161.235</b>



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

<b>Functie</b>	<b>Naam</b>	<b>Ingangsdatum</b>	<b>Einddatum</b>
Voorzitter RvC	J. Hagens	01-01-2015	
Lid RvC	B. Sanches	01-01-2015	
Lid RvC	H. van Kraaij	01-01-2018	
Lid RvC	R. Verkerk	01-01-2018	
Lid RvC	M. Smit	01-04-2019	

<b>Naam</b>	<b>Bezoldiging</b>	<b>Bezoldiging</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
J. Hagens	€ 19.400	€ 18.700
B. Sanches	€ 13.000	€ 12.500
H. van Kraaij	€ 13.000	€ 12.500
R. Verkerk	€ 13.000	€ 12.500
M. Smit	€ 13.000	€ 9.375
<b>Totaal</b>	<b>€ 71.400</b>	<b>€ 65.575</b>



## 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 € 8.901.000 (2019: € 11.713.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 924.000, overige vorderingen ad € 89.000 en liquide middelen ad € 7.888.000.

### Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 924.000 (2019: € 1.092.000) 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 (statische) voorziening gevormd van € 471.000 (2019: € 504.000).

De liquide middelen ultimo 2020 bedragen € 7.888.000 eind 2020. De middelen zijn ondergebracht bij diverse banken, volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 6.877.000	A+	A-1
ABN AMRO	€ 1.008.000	A	A-1
Kas	€ 3.000	n.v.t.	n.v.t.

De opgenomen rating is volgens Standard & Poors.

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

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



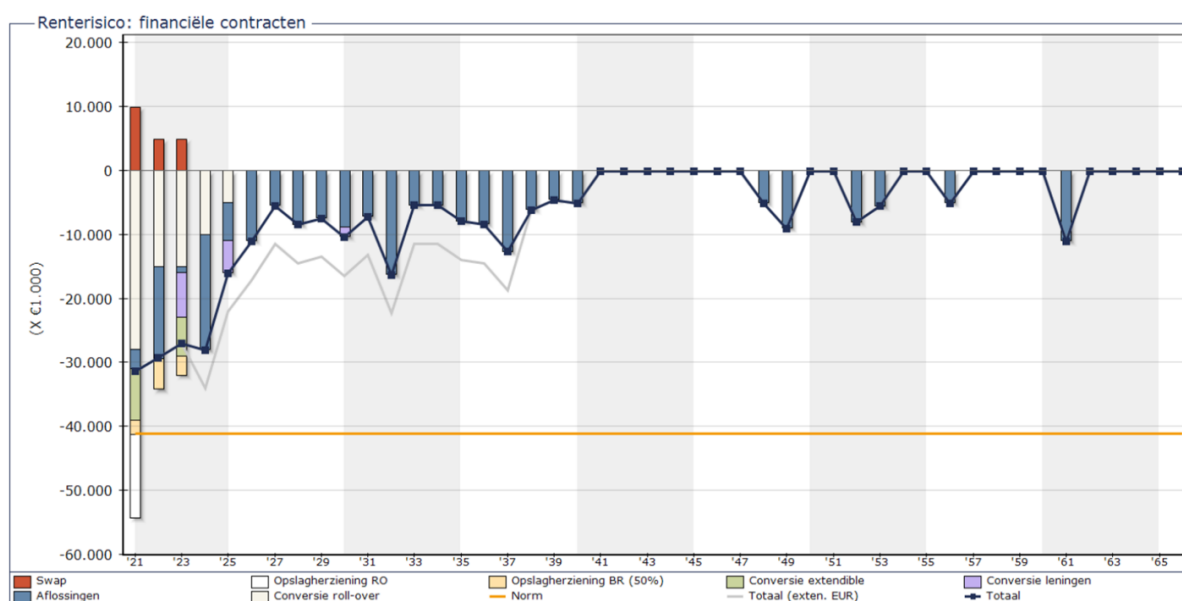
## Renterisico en kasstroomrisico

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 restanthoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met
- de restanthoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt, én
- de restanthoofdsom 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 de leningenportefeuille ziet het renterisico er als volgt uit:



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

## Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de leningen van de kredietinstellingen bedraagt ultimo 2020 € 291.336.000 (2019: € 287.332.000).

De boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 203.252.000 (2019: € 203.729.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2020).



## Duration

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 12,3. (2019: 11,8)

## Derivaten

### Collar

Woongood Zeist heeft het volgende collarcontract uitstaan:

Hoofdsom	Rente	Einddatum	Afgeschermd	Max. rente	Min. rente	Marktwaaarde 2020	Marktwaaarde 2019
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	-€ 115.764	-€ 214.785

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

### Swaps

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

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2020	Marktwaaarde 2019
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 555.240	-€ 792.243
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 1.094.254	-€ 1.300.631
Totaal				-€ 1.649.494	-€ 2.092.874

## Embedded derivaten

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

Geldgever	Hoofdsom	afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2020	Waarde derivaat 31-12-2019
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 4.062.049	-€ 3.221.991
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	2-05-2052	-€ 10.316.649	-€ 7.792.702
Totaal					-€ 14.378.698	-€ 11.014.693



### **Valutarisico**

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

### **Prijrisico**

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

### **Liquiditeitsrisico**

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

### **Concentratie liquiditeitsrisico**

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

NV Bank Nederlandse Gemeenten	€ 91.826.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 78.426.000
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 84%.

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 balans opgenomen verplichtingen en rechten**

### **Overeenkomst met aannemers**

In 2018 is met drie aannemers een contract aangegaan. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt aan hen uitbesteed. Dit onderhoud geschiedt tegen marktconforme prijs en overige voorwaarden. Er geldt geen afnameverplichting. De contracten hadden een looptijd tot eind 2020 en zijn met één jaar verlengd.

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

Vanwege de door het WSW voor Woongoed Zeist gewaarborgde leningen, bestaat tot het teniet gaan van de borgtocht een verplichting om € 7.728.952 obligo's aan te houden. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW groter of gelijk is aan 0,25% van het door het WSW geborgde volume, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningstype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom, obligo is verschuldigd. Voor collegiale financiering is bepaald dat over 1/3 van het schuldrestant obligo is verschuldigd.

Ontwikkeling Obligo: in 2020 heeft het WSW haar koers gewijzigd en zal er in 2021 een verplichte roll-over lening worden aangegaan (2,65% van de bestaande leningportefeuille), welke direct opeisbaar is door het WSW. Deze lening wordt opgenomen in de omvang van de bestaande leningportefeuille en is daarmee niet langer een risico, maar een feit. Dit heeft uiteraard wel gevolgen voor de omvang van de investeringsruimte, maar vormt voor Woongoed Zeist géén gevaar voor de financiële continuïteit.

### **Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2019 € 1.514 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2019).

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 2020 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 42,2 miljoen.

### **Leaseverplichtingen**

Voor een aantal printers/copiers is in 2018 een nieuwe (operational-) leaseovereenkomst afgesloten voor een periode van 60 maanden. De verplichting voor 2021 bedraagt op jaarbasis € 12.000.





### **Bankgaranties**

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

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

### **Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid**

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

### **Verbonden partijen**

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

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



## Toelichting op de geconsolideerde balans

(bedragen x € 1.000)

### Vastgoedbeleggingen

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

##### Stand per 1 januari 2020

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	TOTAAL DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	466.715	55.104	521.819
Cumulatieve herwaarderingsreserves	561.714	57.978	619.692
Boekwaarde per 1 januari 2020	<b>1.028.429</b>	<b>113.082</b>	<b>1.141.511</b>

##### Mutaties in het boekjaar

Investerings- en initiele verkrijgingen	823	-	823
Investerings- en oplevering nieuwbouw	29.452	-	29.452
Investerings- en oplevering renovaties	10.645	961	11.606
Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	-	-	-
Investerings- en uitgaven na eerste verwerking	1.523	20	1.543
Waardeverminderingen Investerings- en uitgaven na eerste verwerking	-12.110	-69	-12.179
Buitengebruiksstellingen en afstotingen	-13.725	-577	-14.302
Overboeking van voorraden	-	-	-
Overboekingen naar voorraden	-1.763	-570	-2.333
Overboekingen naar Niet-Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie	-2.082	2.082	-
Overboeking van/naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	93.312	5.689	99.001
Totaal mutaties 2020	106.075	7.536	113.611

##### Boekwaarde per 31 december:

	1.134.504	120.618	1.255.122
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	500.807	59.858	560.665
Cumulatieve herwaarderingsreserves	633.697	60.760	694.457
Boekwaarde per 31-12-2020	<b>1.134.504</b>	<b>120.618</b>	<b>1.255.122</b>

De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 720.789 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingsreserves rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves en bij de herwaarderingsreserve niet.

#### 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

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 december 2020):

Parameters woonegelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.		
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%		
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%		
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%		
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	7,40%	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%		
Instandhoudingsonderhoud per VHE (zie tabellen hieronder)	Volgens tabellen	vlgs index	vlgsindex	vlgs index	vlgs index		
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 458	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index		
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 450	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index		
Beheerkosten per VHE - Student	€ 423	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index		
Beheerkosten per VHE - Zorgeneheid (extra muraal)	€ 415	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0697%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	2025 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%		
Huurstijging boven prijsinflatie-onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%		
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%		
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0		
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3		
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0	0	0	0	0		
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index		
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0		
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%		
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9%	9%	9%	9%	9%		

#### 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						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.282	€ 1.259	€ 1.261	€ 1.267	€ 1.260	€ 1.254
>= 40 < 60	€ 1.434	€ 1.398	€ 1.389	€ 1.382	€ 1.378	€ 1.368
>= 60 < 80	€ 1.531	€ 1.488	€ 1.480	€ 1.465	€ 1.463	€ 1.451
>= 80 < 100	€ 1.630	€ 1.581	€ 1.579	€ 1.557	€ 1.558	€ 1.544
>= 100 < 120	€ 1.854	€ 1.789	€ 1.750	€ 1.756	€ 1.756	€ 1.738
>= 120	€ 1.928	€ 1.858	€ 1.865	€ 1.821	€ 1.830	€ 1.810

MGW doorexploiteerscenario per VHE						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.091	€ 1.141	€ 1.159	€ 1.176	€ 1.242	€ 1.245
>= 40 < 60	€ 1.162	€ 1.203	€ 1.241	€ 1.255	€ 1.315	€ 1.317
>= 60 < 80	€ 1.269	€ 1.297	€ 1.352	€ 1.360	€ 1.414	€ 1.415
>= 80 < 100	€ 1.416	€ 1.430	€ 1.493	€ 1.492	€ 1.541	€ 1.540
>= 100 < 120	€ 1.549	€ 1.549	€ 1.624	€ 1.616	€ 1.661	€ 1.658
>= 120	€ 1.645	€ 1.634	€ 1.724	€ 1.711	€ 1.761	€ 1.747

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario per VHE						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.142	€ 1.127	€ 1.123	€ 1.172	€ 1.211	€ 1.210
>= 40 < 60	€ 1.223	€ 1.204	€ 1.206	€ 1.264	€ 1.322	€ 1.319
>= 60 < 80	€ 1.333	€ 1.309	€ 1.316	€ 1.380	€ 1.456	€ 1.452
>= 80 < 100	€ 1.425	€ 1.394	€ 1.400	€ 1.469	€ 1.561	€ 1.555
>= 100 < 120	€ 1.529	€ 1.491	€ 1.497	€ 1.572	€ 1.682	€ 1.674
>= 120	€ 1.625	€ 1.581	€ 1.590	€ 1.671	€ 1.796	€ 1.787



Onzelfstandige studenteneenheden <u>doorexploiteerscenario</u> per VHE						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 353	€ 355	€ 365	€ 377	€ 410	€ 420
>= 40 < 60	€ 667	€ 645	€ 664	€ 675	€ 746	€ 760
>= 60 < 80	€ 846	€ 817	€ 835	€ 840	€ 933	€ 944
>= 80 < 100	€ 1.156	€ 1.114	€ 1.128	€ 1.120	€ 1.256	€ 1.261
>= 100 < 120	€ 1.205	€ 1.160	€ 1.179	€ 1.169	€ 1.306	€ 1.311
>= 120	€ 1.230	€ 1.184	€ 1.204	€ 1.193	€ 1.330	€ 1.335

Extramurale zorgseenheden <u>doorexploiteerscenario</u> per VHE						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.039	€ 1.107	€ 1.113	€ 1.210	€ 1.391	€ 1.395
>= 40 < 60	€ 1.129	€ 1.183	€ 1.195	€ 1.288	€ 1.460	€ 1.464
>= 60 < 80	€ 1.241	€ 1.281	€ 1.297	€ 1.385	€ 1.550	€ 1.553
>= 80 < 100	€ 1.356	€ 1.382	€ 1.392	€ 1.473	€ 1.633	€ 1.634
>= 100 < 120	€ 1.475	€ 1.486	€ 1.495	€ 1.569	€ 1.722	€ 1.722
>= 120	€ 1.580	€ 1.578	€ 1.588	€ 1.656	€ 1.803	€ 1.802

EGW <u>uitpondscenario</u> per VHE						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 622	€ 604	€ 558	€ 541	€ 519	€ 526
>= 40 < 60	€ 699	€ 670	€ 617	€ 577	€ 543	€ 559
>= 60 < 80	€ 752	€ 715	€ 653	€ 599	€ 558	€ 580
>= 80 < 100	€ 807	€ 763	€ 689	€ 622	€ 572	€ 601
>= 100 < 120	€ 929	€ 867	€ 772	€ 673	€ 606	€ 650
>= 120	€ 971	€ 904	€ 798	€ 690	€ 618	€ 665

MGW <u>uitpondscenario</u> per VHE						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 434	€ 496	€ 480	€ 471	€ 533	€ 545
>= 40 < 60	€ 475	€ 531	€ 515	€ 500	€ 558	€ 573
>= 60 < 80	€ 536	€ 585	€ 565	€ 540	€ 590	€ 610
>= 80 < 100	€ 619	€ 658	€ 628	€ 588	€ 629	€ 655
>= 100 < 120	€ 694	€ 724	€ 685	€ 633	€ 665	€ 697
>= 120	€ 749	€ 772	€ 729	€ 668	€ 693	€ 730

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 5,80	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 7,00	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 9,30	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 9,70	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 11,80	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 11,80	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerkosten - BOG (% van de marktjaarhuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de marktjaarhuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerkosten - ZOG (% van de marktjaarhuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1893%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG/MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen en verzekeringen ZOG (% van WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtkosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%



Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	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%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

#### 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. Voor hersteld achterstallig onderhoud (geheel of gedeeltelijk) in 2020 is de afslag uit de marktwaarde geheel of gedeeltelijk gecorrigeerd.

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

De marktwaarde, gecorrigeerd voor voorraadmutaties, is in 2020 gestegen met € 113,6 miljoen (10,0%). Hieronder worden de belangrijkste factoren van de mutatie in de marktwaarde toegelicht.

Toelichting	x € 1.000	%	Toelichting
- verkoop	-15.875	-1,4%	Er zijn 151 woningen verkocht met een gemiddelde marktwaarde van € 104.501. Daarnaast zijn er tien niet-woningen verkocht.
- nieuwbouw	25.902	2,3%	Er zijn 156 woningen opgeleverd met een gemiddelde marktwaarde van € 164.215. Daarnaast zijn er 47 niet-woningen opgeleverd.
- contractuur en leegstand	12.915	1,1%	De contractuur is met 2,4% gestegen, de leegstand is toegenomen van 98 naar 139 woningen.
- maximale huurprijs	8.757	0,8%	De gemiddelde maximale huurprijs is met 5,0% gestegen.
- WOZ-waarde	69.693	6,1%	De WOZ-waarde is met 13,2% gestegen. Hierdoor stijgt de leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengst.
- complexdefinitie en verkooprestricties	3.943	0,3%	Het aantal woningen in een complex waarop exploitatieverplichting van toepassing is, is gedaald.
- begrenzing mutatiekans	17.262	1,5%	De minimale mutatiekans is verhoogd van 2% naar 4%. In 2019 had 25% van de woningen een mutatiekans onder de 4%.
- overdrachtskosten	-19.939	-1,8%	De overdrachtskosten in de eindwaarde zijn verhoogd naar 9%.
- instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.303	-0,8%	Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud van woningen is gestegen (doorexploiteren +6,8%, uitponden +13,3%).
- markthuur na validatie	-4.986	-0,4%	De gemiddelde markthuur van woningen is, a.g.v. de validatie van het handboek, gedaald met 5,5%.
- macro-economische parameters	-7.354	-0,6%	De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019.
- markthuur (marktontwikkeling)	3.773	0,3%	De gemiddelde markthuur van woningen is, a.g.v. marktontwikkelingen, gestegen met 4,0%.
- leegwaardestijging	-5.187	-0,5%	De leegwaarde is met 0,6% gedaald ten opzichte van 2019; lagere verkoopopbrengsten.
- verhuurderheffing	4.950	0,4%	Het OZB- en het belastingtarief is in 2020 lager dan in 2019.
- disconteringsvoet	25.685	2,3%	De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is door de marktontwikkelingen gedaald met 0,15%.
- overig	3.385	0,3%	
<b>Totaal effect</b>	<b>113.620</b>	<b>10,0%</b>	



### Enmalige huurverlaging

Per 1 januari 2021 is de Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met lager inkomen in werking getreden. Het doel van de wet is om huishoudens in een sociale huurwoning een eenmalige huurverlaging te geven, als ze relatief duur wonen. Woningcorporaties houden sinds 2016 bij het toewijzen van woningen rekening met het inkomen van huurders. Zo betalen huurders van een sociale huurwoning een huurprijs passend bij hun inkomen ('passend toewijzen'). Voor huurders die een te hoge huur betalen voor hun inkomen, bijvoorbeeld omdat zij in het verleden niet passend zijn toegewezen of daarna te maken hebben gekregen met een inkomensterugval, zijn woningcorporaties met ingang van 1 januari 2021 eenmalig verplicht om op eigen initiatief of op verzoek van de huurder de huur te verlagen tot de toepasselijke aftoppingsgrens. Het huurverlagingsvoorstel dient vóór 1 april 2021 te worden ingediend. Het kabinet komt woningcorporaties tegemoet door middel van een verlaging van de verhuurderheffing.

Woongood Zeist heeft in maart 2021 aan de huishoudens die hiervoor in aanmerking komen een huurverlagingsvoorstel verstuurd. De huurverlaging gaat in op de eerste dag van de tweede maand na de datum van het voorstel. Dit betekent dat de huurverlaging ingaat op 1 mei 2021. De totaal ingediende huurverlaging bedraagt € 35.747 per maand.

De impact van de eenmalige huurverlaging op de marktwaarde is € 8,8 miljoen negatief (-0,7%). Hierbij is geen rekening gehouden met de toegezegde verlaging van de verhuurderheffing.

### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woongood 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 Woongood Zeist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde over 2019 zijn abusievelijk een aantal kostencategorieën dubbel meegenomen in het bepalen van de beheernorm. Hierdoor is de beheernorm over 2019 € 38 te hoog. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde 2019 van circa € 8 miljoen, waardoor de beleidswaarde 31-12-2019 zoals in de jaarrekening toegelicht feitelijk circa € 8 miljoen te laag is verantwoord.

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 2020 € 524,6 miljoen (31 december 2019: € 501,1 miljoen). Dit heeft betrekking op 7.269 eenheden.

De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 111,3 miljoen (31 december 2019: € 98,5 miljoen). Dit heeft betrekking op 873 eenheden en de waarde van de erfpachtgronden.

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

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid: de markthuurlaag wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuurlaag);
- 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 31-12-2020	1.134.504	120.618	1.255.122
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	4.032	-2.839	1.193
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuurlaag)	530.822	6.545	537.367
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	47.711	3.685	51.396
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	27.310	1.900	29.210
<b>Beleidswaarde per 31-12-2020</b>	<b>524.629</b>	<b>111.327</b>	<b>635.956</b>
	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2019	1.028.430	113.082	1.141.512
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	43.397	1.349	44.746
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuurlaag)	399.958	7.489	407.447
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	71.586	5.400	76.986
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	12.365	346	12.711
<b>Beleidswaarde per 31-12-2019</b>	<b>501.124</b>	<b>98.498</b>	<b>599.622</b>



#### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

Aangezien Woongood Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 4.032.000 negatief voor de DAEB tak en € 2.839.000 positief voor de Niet-DAEB tak. In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht. (2019: DAEB € 43.397.000 negatief en niet-DAEB € 1.349.000 negatief). Het effect van doorexploiteren in de DAEB tak is lager dan vorig jaar. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

- De contracturen en de maximale huren zijn gestegen. De streefhuren zijn licht gedaald. Per saldo zorgen de extra huuropbrengsten in het doorexploiteerscenario voor een lagere afslag dan in 2019. Effect is € 24,8 miljoen. positief t.o.v. Beleidswaarde 2019.
- De WOZ-waarde/leegwaarde is gestegen met ruim 13%. Hierdoor is het effect van minder verkoopopbrengsten als gevolg van doorexploiteren best groot. Effect is € 92,6 miljoen negatief ten opzichte van beleidswaarde 2019.
- De gemiddelde exit yield is lager dan in 2019. Een lagere exit yield zorgt voor een hogere eindwaarde in 2020. Dit heeft een positief effect van € 109,7 miljoen ten opzichte van beleidswaarde 2019.

#### 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 € 530.822.000 voor de DAEB tak en € 6.545.000 negatief voor de Niet-DAEB tak. (2019: DAEB € 399.958.000 en niet-DAEB € 7.489.000)

Dit effect over 2020 is weer te verdelen in twee delen:

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

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

Dit effect over 2019 was:

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

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
- huurprijseffect; Er wordt een lagere huur gevraagd ten opzichte van de markt	320.428	6.417	326.845
- door die lagere huurprijzen vallen deze woningen weer onder de verhuurderheffing	79.530	1.072	80.602
	<b>399.958</b>	<b>7.489</b>	<b>407.447</b>

In 2020 is de gemiddelde streefhuur verlaagd, terwijl de maximale huur en markthuur zijn gestegen. Dit veroorzaakt een grotere afslag ten opzichte van voorgaand boekjaar.

#### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een negatief effect van € 47.711.000 voor de DAEB tak en € 3.685.000 negatief voor de Niet-DAEB tak. (2019: DAEB € 71.586.000 en niet-DAEB € 5.400.000)

#### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongood Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 27.310.000 voor de DAEB tak en € 1.900.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2019: € 12.365.000 DAEB en Niet-DAEB € 346.000).

#### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	5,71%
Streefhuur per maand	€ 609
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.684
Lasten beheer per jaar	€ 848

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	-€ 64.011.034
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 33.989.201
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 23.767.680
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 23.284.106

#### Enmalige huurverlaging

De impact van de eenmalige huurverlaging op de beleidswaarde is € 5,0 miljoen. negatief (-0,8%). Hierbij is geen rekening gehouden met de toegezegde verlaging van de verhuurderheffing.



### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>		
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	19.052	21.708		
Cumulatieve waardeveranderingen voorgaand boekjaar	6.979	5.892		
Boekwaarde per 1 januari	<u>26.031</u>	<u>27.600</u>		
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Verkopen	0	0		
Terugkopen	-1.323	-2.656		
Waardemutatie	4.394	1.087		
Saldo mutaties	<u>3.071</u>	<u>-1.569</u>		
<i>Stand per 31 december :</i>				
Aanschafprijs einde jaar	17.729	19.052		
Cumulatieve afschrijvingen	0	0		
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	11.373	6.979		
Boekwaarde	<u>29.102</u>	<u>26.031</u>		
<i>Verloop in aantallen woningen:</i>				
	Koop- garant	Slimmer Kopen	<b>Totaal 2020</b>	<b>Totaal 2019</b>
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	143	7	150	165
Verkoop VOV	0	0	0	0
Terugkoop (naar verhuur)	-4	0	-4	-12
Vervallen terugkoopplicht	-3	0	-3	-3
Overgeboekt naar voorraad	0	0	0	0
Verkoop regulier vanuit VOV	0	0	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>136</u>	<u>7</u>	<u>143</u>	<u>150</u>

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

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





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

	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs	31.999	17.758
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-24.234	-19.140
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	12.856	13.174
Boekwaarde 1 januari	<b>20.621</b>	<b>11.792</b>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investeringen	22.612	46.627
Overboeking t.l.v. onderhoud	0	0
Waardeverminderingen	-8.668	-20.586
Terugnemingen van waardeveranderingen	3.313	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-41.058	-31.874
Overboeking naar activa ten dienste van (eigen kantoor)	0	0
Overboeking waardeverandering naar sociaal vastgoed in exploitatie	12.179	15.492
Overboeking voorziening voor onrendabele invest. en herstructureringen	8.639	11.520
Ontrekking voorzieningen voor onrendabele invest. en herstructureringen	-15.179	-11.838
Overboeking naar grondposities	0	0
afboeking acquisitie-projecten	-470	-512
Saldo mutaties	<b>-18.632</b>	<b>8.829</b>
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	13.084	31.999
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-17.409	-24.234
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	6.316	12.856
Boekwaarde	<b>1.991</b>	<b>20.621</b>

In het boekjaar 2020 werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 171.000 aan bouwrente geactiveerd (2019: € 462.000).

### Materiële vaste activa

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

	<b>31-12-2020</b>			<b>31-12-2019</b>
	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.644	1.282	8.926	8.941
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-5.508	-653	-6.161	-6.212
Boekwaarde	<b>2.136</b>	<b>629</b>	<b>2.765</b>	<b>2.729</b>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investeringen	134	292	426	176
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	0	0	0	-191
Desinvesteringen afschrijvingen	0	0	0	164
Afschrijvingen	-181	-171	-352	-309
Bijzondere waardeveranderingen	206	0	206	196
correctie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
correctie afschrijvingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	<b>159</b>	<b>121</b>	<b>280</b>	<b>36</b>
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.778	1.574	9.352	8.926
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-5.483	-824	-6.307	-6.161
Boekwaarde	<b>2.295</b>	<b>750</b>	<b>3.045</b>	<b>2.765</b>



## Financiële vaste activa

<b>6. Andere deelnemingen</b>		<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<i>Stand per 1 januari</i>		78	78
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>			
Investerings / verstrekkingen		0	0
Desinvesterings / aflossingen		0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen		0	0
Ontvangen dividend deelnemingen		0	0
Waardeveranderingen		0	0
Saldo mutaties		0	0
<i>Stand per 31 december</i>		<b>78</b>	<b>78</b>

	Belang	Vestigings- plaats	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	69	69
WOM Kerckebosch B.V. 2)	50,0%	Zeist	9	9
			<b>78</b>	<b>78</b>

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

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

<b>7. Latente belastingvorderingen</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Stand per 1 januari	<b>3.690</b>	<b>5.760</b>
effect van stelselwijziging	0	0
stand per 1 januari na effect stelselwijziging	<b>3.690</b>	<b>5.760</b>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Oprenting	0	0
Dotatie ten gunste van het resultaat	1.750	0
Vrijval ten laste van het resultaat	-1.318	-2.070
Overboeking naar kortlopende vorderingen	0	0
Saldo mutaties	<b>432</b>	<b>-2.070</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>3.258</b>	<b>3.690</b>



Er bestaan ultimo 2020 drie fiscale waarderingsverschillen, namelijk uit hoofde van leningen, uit hoofde van voorgenomen verkopen bestaand bezit en uit hoofde van verliesverrekening. Voor deze waarderingsverschillen is de fiscale waardering van de leningen en het vastgoed gelabeld voor verkoop hoger dan de commerciële boekwaarde.

(x 1.000,-)	Waarderingsverschil:		gevormde latentie:	
	2020	2019	2020	2019
Verrekenbare verliezen	26.477	25.112	6.193	4.956
Leningportefeuille	2.100	2.116	447	366
Verkopen bestaand bezit	-14.186	-8.402	-3.382	-1.632
<i>totaal</i>	<b>14.391</b>	<b>18.826</b>	<b>3.258</b>	<b>3.690</b>

(x 1.000,-)	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2020	2019	
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	64.187	40.728	nee
Verrekenbare verliezen	6.619	5.449	ja
Leningportefeuille	525	366	ja
Afschrijvingspotentieel	179	94	nee
Verkopen bestaand bezit	-3.574	-1.743	ja
<i>totaal</i>	<b>3.749</b>	<b>4.166</b>	

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,18%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen (2,91%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

De toegepaste tarieven van de vennootschapsbelasting zijn:

2020: 25%

2021 e.v.: 25%

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

Latentie	realisatie	looptijd
Verrekenbare verliezen	1.181	2025
Verkopen bestaand bezit	-185	2023
Leningportefeuille	19	2038
<i>totaal</i>	<b>1.015</b>	

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

Ultimo 2020 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 26,5 miljoen (2019: € 24,6 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.

Het verschil tussen de marktwaarde (- € 14 miljoen) en de nominale waarde (€ 14 miljoen) van de leningen met embedded derivaten is niet verwerkt in een actieve latentie. De realisatie van het waarderingsverschil is afhankelijk van de renteontwikkeling en daarmee te onzeker om een latentie te vormen.

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

Fiscale waarde MVA in exploitatie	998.373	(Exclusief mutaties in 2020)
Commerciële waarde MVA in exploitatie	1.255.122	

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>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Stand per 1 januari	327	386
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	17	27
Onttrekkingen	0	-67
Amortisatie	-19	-19
Saldo mutaties	-2	-59
<b>Stand per 31 december</b>	<b>325</b>	<b>327</b>



<u>specificatie:</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
saldo van de betaalde premie voor de collar-contracten. <sup>1)</sup>	32	50
Borgstellingsvergoedingen	28	28
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 2)	265	249
	<u>325</u>	<u>327</u>

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

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

	<u>2020</u>
Aanschafwaarde 1 januari	249
Mutatie waardeontwikkeling 2020	16
Mutatie agv verkoop 2020	0
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31-12-2020:	<u>265</u>
Ultimo 2020 betreft dit 4 eenheden.	

## **Vorraden**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>9. Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	3.182	5.315
<b>10. Grond- en ontwikkelposities</b>	1.247	1.301
	<u>4.429</u>	<u>6.616</u>
<i>specificatie grond- en ontwikkelingsposities:</i>		
Aanschafprijs einde jaar	1.689	1.779
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-442	-478
	<u>1.247</u>	<u>1.301</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2020 10 (2019: 18) (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). De grondpositie in Austerlitz is in 2019 volledig afgewikkeld.

In het boekjaar werd ter zake van grond- en ontwikkelposities een bedrag van € 20.000,- (2019: € 51.000,-) aan bouwrente geactiveerd.

## **Vorderingen**

<b>11. Huurdebiteuren</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Huidige huurders	525	615
Vertrokken huurders	399	477
	924	1.092
af: Voorziening wegens oninbaarheid	-471	-504
	<u>453</u>	<u>588</u>
<b>12. Vorderingen op deelnemingen en verbindingen waarin wordt deelgenomen</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
VvE Montessoriflat	234	274
	<u>234</u>	<u>274</u>



<b>13. Overige vorderingen</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Overige debiteuren	38	31
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	0	85
Diverse vorderingen	51	82
	<b>89</b>	<b>198</b>

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

<b>14. Overlopende activa</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Vooruitbetaalde posten	42	44
Nog te ontvangen bedragen	1.576	786
Diverse overlopende activa	0	224
	<b>1.618</b>	<b>1.054</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>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
kas	3	2
Vrij opneembare banktegoeden	4.526	3.411
Deposito's / spaartegoeden	3.359	7.010
	<b>7.888</b>	<b>10.423</b>

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

Woongood Zeist beschikt over een kredietfaciliteit bij de huisbankier van € 1,0 miljoen.



## 16. Groepsvermogen

Eigen Vermogen	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<i>Stand 1 januari</i>	944.600	874.605
Mutaties	105.378	69.995
Stand 31 december	<u><b>1.049.978</b></u>	<u><b>944.600</b></u>

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

## Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

<b>17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<i>Stand 1 januari</i>	12.856	13.174
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Vrijval	0	-3.256
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	8.639	24.603
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	-15.179	-21.665
<i>Stand 31 december</i>	<u><b>6.316</b></u>	<u><b>12.856</b></u>

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

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

<b>18. Voorziening latente belastingverplichtingen</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
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
<b>Stand 31 december</b>	<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>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand 1 januari	10.621	6.777
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Dotatie/onttrekkingen/vrijval in verband met verlieslatend huurcontract Zeisteroever 1	0	-40
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/pensioen	-20	-10
Dotatie/onttrekking verlieslatende verkooptransactie Kerckebosch	-10.559	3.894
<b>Stand 31 december</b>	<u><b>42</b></u>	<u><b>10.621</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	62	-21	5	-4	42
voorziening verlieslatend verkoopcontract won. Blokken KB	10.559	-10.559	0	0	0
	<u>10.621</u>	<u>-10.580</u>	<u>5</u>	<u>-4</u>	<u>42</u>

*Voorziening voor jubilea en pensioen* : Vanuit CAO werkgevers-verplichtingen is voor jubilea en pensioenverplichting een voorziening gevormd. *Voorziening verlieslatende verkoopcontracten woonblokken in Kerckebosch* : Vanwege de voorziene verliesgevende verkooptransactie was een voorziening gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde en de te verwachte opbrengst van deze 134 appartementen. Afloop van deze voorziening heeft in 2020 plaatsvonden.



## Langlopende schulden

<b>20. Leningen van banken</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Stand 1 januari	203.493	180.183
Nieuw opgenomen leningen	6.000	46.000
Aflossingen	-6.477	-22.832
Mutatie geamortiseerde rente	148	142
<b>Stand 31 december</b>	<b>203.164</b>	<b>203.493</b>
Kortlopend deel	-2.977	-2.843
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>200.187</b>	<b>200.650</b>

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2020 bedraagt: **291.336**

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve per 31 december 2020 op basis van de 6-maands Euribor.

Verloop van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nominale waarde leningen	203.252	203.729
waarde geamortiseerde rente	-88	-236
Per saldo in jaarrekening:	<b>203.164</b>	<b>203.493</b>

De resterende looptijd bedraagt (o.b.v. nominale waarde):	<b>2020</b>
< 1 jaar	2.977
1-5 jaar	50.281
> 5 jaar	149.994
Totaal:	<b>203.252</b>

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	<b>2020</b>
Vastrentende leningen:	
-annuitair	6.046
-lineair	2.101
-fixe	131.150
Variabel rentende leningen:	
-annuitair	3.955
-roll-over	26.000
Extended leningen	14.000
Basisrenteleningen	20.000
Totaal per 31 december 2020:	<b>203.252</b>

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 0,055% en 0,24%. 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 2,910 % (2019: 3,029 %).

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-, 3- en 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van +/- 0,05 % tot en met + 0,165 % ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 205.252.000 (2019: € 211.729.000), waarvan per 31 december 2020 € 2.000.000 niet was opgenomen van rollover leningen.

De gewogen gemiddelde looptijd (restant looptijd en hoogte van het schuldrestant) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 13,4 jaar (2019: 14,3 jaar).



<b>21. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	19.247	21.708
correctie voorgaande boekjaren	0	0
overheveling naar cumulatieve waardeverandering	0	0
Aanschafwaarde 1 januari	19.247	21.708
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	4.976	4.198
Overheveling van aanschafprijs	0	0
stand per 1 januari boekjaar	<u>24.223</u>	<u>25.906</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
Verminderingen als gevolg van terugkoop/vervallen	-1.211	-2.461
Waardemutatie terugkoopverplichting	3.148	778
	1.937	-1.683
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	18.036	19.247
Cumulatieve herwaardering	8.124	4.976
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>26.160</u></b>	<b><u>24.223</u></b>

Woongood Zeist heeft ultimo 2020 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 143 woningen (2019: 150) woningen. De verwachte looptijd van het merendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan vijf jaar.

<b>22. Overige schulden</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Stand 1 januari	11.035	7.247
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Mutatie embedded derivaten via resultaat	3.364	3.788
Ontvangen waarborgsommen	0	0
Terugstorting waarborgsommen	-13	0
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>14.386</u></b>	<b><u>11.035</u></b>

<i>specificatie Overige schulden:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>31-dec</i>
Embedded derivaten (receiver swaption)	11.015	0	3.364	14.379
waarborgsommen	20	-13	0	7
	<u>11.035</u>	<u>-13</u>	<u>3.364</u>	<u>14.386</u>

## Kortlopende schulden

<b>23. Schulden aan overheid</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Afrekening beheerwoningen Gemeente Zeist	332	287
Gemeente Zeist (overig)	21	134
	<b><u>353</u></b>	<b><u>421</u></b>

<b>24. Schulden aan banken</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Kortlopend deel langlopende schulden	2.977	2.843
	<b><u>2.977</u></b>	<b><u>2.843</u></b>

De kredietfaciliteit in rekening courant bij de Rabobank bedraagt per 31 december 2020 € 1,0 miljoen

In 2020 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit. Er zijn geen zekerheden verstrekt inzake deze kredietfaciliteit.



**25. Schulden aan leveranciers**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Diverse crediteuren	1.205	750
	<u><b>1.205</b></u>	<u><b>750</b></u>

**26. Schulden aan deelnemingen en verbindingen**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
VvE Park Boswijk	0	51
VvE Antonlaan	3	85
VvE 't Hof	9	9
WOM Kerkebosch BV	40	40
	<u><b>52</b></u>	<u><b>185</b></u>

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

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Omzetbelasting	756	608
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	111	119
pensioenen	0	57
Vennootschapsbelasting	0	0
	<u><b>867</b></u>	<u><b>784</b></u>

**28. Overige schulden**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
afrekening servicecontracten	436	763
Diverse schulden	1.421	1.061
	<u><b>1.857</b></u>	<u><b>1.824</b></u>

**29. Overlopende passiva**

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Niet vervallen rente op leningen	2.414	2.685
Vooruitontvangen bedragen onderhanden projecten	0	0
Vooruitontvangen huren	837	699
Diversen	0	0
	<u><b>3.251</b></u>	<u><b>3.384</b></u>



## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen x x € 1.000; functioneel model)

### 1. Huuropbrengsten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	52.916	51.544
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	<u>1.126</u>	<u>1.156</u>
	54.042	52.700
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.289	-1.528
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-125	-104
Af: toegekende huurgewinning	<u>-5</u>	<u>-22</u>
Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>52.623</u></u>	<u><u>51.046</u></u>

### 2. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	3.336	3.069
Contributies	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.336</u>	<u>3.069</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-58	-24
Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-58</u>	<u>-24</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.278</u></u>	<u><u>3.045</u></u>

### 3. Lasten servicecontracten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	-3.270	-3.028
Contributies	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal servicecontracten	<u><u>-3.270</u></u>	<u><u>-3.028</u></u>

### 4. Overheidsbijdragen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige rijksbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal overheidsbijdragen	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

### 5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Directe lasten verhuur en beheer	-200	-205
Toegerekende personeelskosten	-1.776	-1.781
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.523	-1.361
Toegerekende afschrijvingen	-125	-119
Doorberekende kosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><u>-3.624</u></u>	<u><u>-3.466</u></u>

### 6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-4.169	-3.982
Onderhoudslasten (cyclisch)	-11.968	-7.423
Doorberekende kosten afd Projecten	810	883
Toegerekende personeelskosten projecten	-570	-562
Toegerekende inleenkosten personeel projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-183	-224
Toegerekende afschrijvingen projecten	-40	-38
Toegerekende personeelskosten onderhoud	-1.286	-999
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud	-960	-1.119
Toegerekende afschrijvingen onderhoud	<u>-90</u>	<u>-67</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>-18.456</u></u>	<u><u>-13.531</u></u>



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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Planmatig onderhoud	-11.969	-7.423
Mutatieonderhoud	-1.766	-1.579
Klachtenonderhoud	-2.402	-2.403
Totaal onderhoudslasten	<u>-16.137</u>	<u>-11.405</u>

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De hogere uitgaven in 2020 aan Planmatigonderhoud ten opzichte van 2019 worden dan ook verklaard door het toepassen van de nieuwe definities bij Groot onderhouds-projecten (met name project L-flat).

## 7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
OZB/Riool- en waterschap belasting	-2.644	-2.466
Verhuurderheffing	-7.368	-6.317
Verzekeringen	-234	-255
Overige directe operationele lasten	-219	-205
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-10.465</u>	<u>-9.243</u>

## 8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

*Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Opbrengst verkopen projecten	887	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>887</u>	<u>0</u>

*Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.103	8.332
Af: direct toerekenbare kosten	-201	-270
Af: boekwaarde	-8.110	-8.384
Af: toegerekende personeelskosten	-114	-117
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-36	-35
Af: toegerekende afschrijvingen exploitatie	-8	-8
	<u>1.634</u>	<u>-482</u>



## 10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	206	196
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>206</u>	<u>196</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-5.788	-21.347
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-5.788</u>	<u>-21.347</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-5.582</u>	<u>-21.151</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>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	98.251	80.222
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>98.251</u>	<u>80.222</u>

## 12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	1.135	113
Afname marktwaarde	16	20
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>1.151</u>	<u>133</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>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	0	-115
Terugname waardeverminderingen	651	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>651</u>	<u>-115</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>2020</u>	<u>2019</u>
Beheerdiensten	0	0
-	0	0
Verenigingsactiviteiten	0	0
Overige bedrijfslasten	-1	0
Overige bedrijfsopbrengsten	302	275
Toegerekende personeelskosten projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	0	0
Toegerekende afschrijvingen projecten	0	0
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>301</u>	<u>275</u>

## Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vervoermiddelen	-5	-11
ICT hard- en software	-120	-12
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-194	-268
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>-319</u>	<u>-291</u>

**Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lonen en salarissen	-3.262	-3.051
Sociale lasten	-493	-506
Pensioenlasten	-547	-489
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u><u>-4.302</u></u>	<u><u>-4.046</u></u>

Eind 2020 had de corporatie 63 (2019: 63) werknemers in dienst. In fulltime equivalenten (FTE) uitgedrukt 57,55 (2019: 55,47).

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Directie / Staf	6,56	8,56
Wonen (verhuur en verkoop)	23,33	25,14
Vastgoedbeheer	12,89	8,89
Financien	7,44	7,44
Projecten	7,33	7,44
Totaal fte:	<u><u>57,55</u></u>	<u><u>57,47</u></u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

**15. Overige organisatiekosten**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Beheerkosten:</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	-620	-567
Automatiseringskosten	-821	-744
Bestuurs- en toezichtskosten	0	0
Huisvestigingskosten	-115	-109
Overige personeelskosten	-1.608	-1.861
Overige beheerskosten	-17	28
Subtotaal beheerskosten	<u><u>-3.181</u></u>	<u><u>-3.253</u></u>

Heffingen:

Belastingen	0	0
Contributies	0	0
Kosten AW	-44	-47
Kosten Huurcommissie	-17	-16
Saneringsheffing	0	0
Subtotaal heffingen	<u><u>-61</u></u>	<u><u>-63</u></u>

Overige bedrijfslasten:

Servicekosten	0	0
Beheer door derden	0	0
Incassokosten	-9	-15
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	0	0
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
Kosten projectontwikkeling	0	0
Mutaties overige voorzieningen	0	0
Diverse bedrijfslasten	-55	-51
Overige organisatiekosten	-272	-249
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u><u>-336</u></u>	<u><u>-315</u></u>

Totaal overige organisatiekosten

<u><u>-3.578</u></u>	<u><u>-3.631</u></u>
----------------------	----------------------

Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:

Totaal afschrijvingen	-319	-291
Totaal personeelskosten	-4.302	-4.047
Totaal overige bedrijfslasten	-3.578	-3.630
	<u><u><b>-8.199</b></u></u>	<u><u><b>-7.968</b></u></u>

Toegerekend aan activiteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille	3.424	3.261
Onderhoudsactiviteiten	2.335	2.185
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	158	159
Overige activiteiten	793	824
Leefbaarheid	423	372
	<u><u><b>7.133</b></u></u>	<u><u><b>6.801</b></u></u>

Saldo niet doorbelaste kosten:

<u><u><b>-1.066</b></u></u>	<u><u><b>-1.167</b></u></u>
-----------------------------	-----------------------------



Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten:

governance en bestuur	-138	-136
Toegerekende personeelskosten Management	-473	-547
Toegerekende overige organisatiekosten Management	-151	-163
Toegerekende afschrijvingen Management	-33	-37
portfolio management	0	-41
Treasury	-33	-33
jaarverslaggeving en control	-147	-126
Personeel en Organisatie	-46	-33
Personeelsvereniging en OR	-1	-4
Saneringsheffing en heffing Aw	-44	-47
	<b>-1.066</b>	<b>-1.167</b>

**16. Leefbaarheid**

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-296	-266
Leefbaarheid (cyclisch)	-73	-123
Toegerekende personeelskosten	-281	-272
Toegerekende overige organisatiekosten	-121	-81
Toegerekende afschrijvingen	-20	-18
Totaal leefbaarheid	<b>-791</b>	<b>-760</b>

Honoraria accountantsorganisatie:

**accountantskantoor Deloitte:**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Controle van de jaarrekening	147	126
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	<b>147</b>	<b>126</b>

**Totale accountantskosten in boekjaar:**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>147</b>	<b>147</b>

De totale accountantskosten zijn opgenomen onder de Algemene beheer- en administratiekosten.

Alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren worden toegerekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening van toepassing is. Voor de na het boekjaar uit te voeren (controle) werkzaamheden is een post te betalen accountantskosten opgenomen.

**Financiële baten en lasten**

**17. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	191	501
Renteopbrengsten leningen	0	0
Renteopbrengsten BWS-subsidie	0	0
Opbrengsten effecten	0	0
Overige opbrengsten	0	0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	<b>191</b>	<b>501</b>

Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 2% gehanteerd.

**19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	12	9
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<b>12</b>	<b>9</b>

**20. Rentelasten en soortgelijke kosten**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-5.345	-5.696
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	-4.066	-4.477
Overige rentelasten	-44	-49
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<b>-9.455</b>	<b>-10.222</b>



## 21. Belastingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2019	0	0
2020	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente vennootschapsbelasting Leningen	-81	12
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-1.237	218
Latente vennootschapsbelasting verkopen	1.750	-2.300
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	0	0
	<u>-433</u>	<u>-2.070</u>
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-433</b>	<b>-2.070</b>

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 45.053.000 (2019 € 44.976.000) worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. Het bedrag over 2019 wijkt af van hetgeen is toegelicht in de jaarrekening 2019. Nadat de Jaarstukken 2019 zijn vastgesteld is VPB aangifte over 2018 gedaan en dit heeft gevolgen voor de positie ultimo 2019. In Jaarstukken was een bedrag van € 41.437.000 opgenomen. De effectieve belastingdruk is 0,4%, zijnde € 433.000 (mutatie belastingen) gedeeld door € 105.811.000 (resultaat voor belastingen). In 2019 was de effectieve belastingdruk 2,9%.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	105.811	72.066
<b>Af:</b>		
Fiscale afschrijving op BOG	1.355	2.908
Correctie marktwaarde	100.129	80.240
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	165	172
Fiscaal resultaat projecten	0	0
Fiscaal hogere lasten onderhoud	7.976	15.558
Beperkt aftrekbare kosten	0	0
Correctie projectleegstand	0	0
Correctie rentebaten	0	0
Correctie projectsteun	0	0
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	11
	<b>109.625</b>	<b>98.889</b>
<b>Bij:</b>		
Correctie opbrengst verkopen	-12.584	3.607
Correctie verhuurderheffing	2.501	0
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	0	0
Correctie onderhoud	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	0	0
Saneringsheffing	0	0
Gemeente kostenaftrek	12	12
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.554	3.281
Correctie waardeveranderingen	5.188	20.735
Fiscaal geen mutatie embedded derivaten en geamortiseerde rente	4.066	3.929
	<b>3.737</b>	<b>31.564</b>
<b>Belastbare winst</b>	<b>-77</b>	<b>4.741</b>
Mutatie compensabel verlies	-77	4.741
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Belastingbedrag 16,5% tot € 200.000	0	0
Belastingbedrag 25% vanaf € 200.000	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 22. Resultaat deelnemingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Totaal resultaat deelnemingen	0	-1

## 23. Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
nvt	0	0
Totaal Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0

### 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.



## **Gebeurtenissen na balansdatum**

### **Vestia**

Binnen Aedes is begin 2021 een oplossing gevonden voor de problemen bij collega-corporatie Vestia. Er is ingestemd om de dure leningen van Vestia te ruilen voor goedkopere leningen bij de collega-corporaties. De inschatting is dat dit voor Woongoed Zeist circa € 88.000 per jaar extra rente gaat kosten gedurende 40 jaar. In totaal dus circa € 3,5 miljoen. Dit geld kunnen wij niet inzetten voor onze primaire taak in Zeist. Daarmee is ook dit geen risico meer, maar een feit.

### **Huurbevroezing**

Het kabinet heeft toegezegd, na de 4<sup>de</sup> motie in een jaar tijd, om de huur voor sociale huurwoningen te bevroezen vanwege corona. Door het kabinet is toegezegd dat de sector gecompenseerd zal worden middels een verlaging van de verhuurderheffing. Dit om de investeringsruimte te behouden. De verwachting is dat dit daarmee kostenneutraal kan worden doorgevoerd (verlaging huurinkomsten en verlaging verhuurderheffing).





## Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1. 1.134.504	1.028.429
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2. 120.618	113.082
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. 29.102	26.031
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. 1.991	20.621
	<b>1.286.215</b>	<b>1.188.163</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5. 3.045	2.765
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A 2.617	2.618
Andere deelnemingen	6.B 78	78
Latente belastingvorderingen	7. 3.258	3.690
Overige vorderingen	8. 325	327
	<b>6.278</b>	<b>6.713</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.295.538</b>	<b>1.197.641</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	9. 3.182	5.315
Overige voorraden	10. 1.247	1.301
	<b>4.429</b>	<b>6.616</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	11. 453	588
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12. 234	274
Overige vorderingen	13. 89	198
Overlopende activa	14. 1.617	1.054
	<b>2.393</b>	<b>2.114</b>
<b>Liquide middelen</b>	15. 5.271	7.804
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>12.093</b>	<b>16.534</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.307.631</b>	<b>1.214.175</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	<b>16.</b>	720.789	642.301
Overige reserves	<b>17.</b>	329.189	302.299
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.049.978</b>	<b>944.600</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>18.</b>	6.316	12.856
Latente belastingverplichtingen	<b>19.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>20.</b>	42	10.621
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>6.358</b>	<b>23.477</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>21.</b>	200.187	200.650
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>22.</b>	26.160	24.223
Overige schulden	<b>23.</b>	14.386	11.035
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>240.733</b>	<b>235.908</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>24.</b>	353	421
Schulden aan banken	<b>25.</b>	2.977	2.843
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>26.</b>	1.205	750
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>27.</b>	52	185
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>28.</b>	867	784
Overige schulden	<b>29.</b>	1.857	1.824
Overlopende passiva	<b>30.</b>	3.251	3.383
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>10.562</b>	<b>10.190</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.307.631</b>	<b>1.214.175</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huuropbrengsten	52.623	51.047
Opbrengsten servicecontracten	3.278	3.045
Lasten servicecontracten	-3.270	-3.028
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.624	-3.461
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.456	-13.530
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.465	-9.243
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.086</b>	<b>24.830</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	887	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-459	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>428</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.902	8.062
Toegerekende organisatiekosten	-158	-160
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.110	-8.384
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.634</b>	<b>-482</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.582	-21.151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.251	80.222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.151	133
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	651	-115
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>94.471</b>	<b>59.089</b>
Opbrengsten overige activiteiten	302	275
Kosten overige activiteiten	-1	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>301</b>	<b>275</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.065</b>	<b>-1.165</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-792</b>	<b>-761</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	191	501
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	9
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.453	-10.222
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-9.250</b>	<b>-9.712</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>105.813</b>	<b>72.074</b>
Belastingen	-433	-2.070
Resultaat uit deelnemingen	-2	-9
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>105.378</b>	<b>69.995</b>



## Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening

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

De enkelvoudige jaarrekening van Woongoed Zeist is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2020, balans Niet-DAEB per 31 december 2020.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2020.
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2020, Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020.

Bij al deze onderdelen is boekjaar 2019 als vergelijkende cijfers bijgevoegd.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Aard van de Niet-DAEB activiteiten bestaan uit het exploiteren van bestaande eenheden van het type:

- Vrije sector woningen
- BOG
- Parkeervoorzieningen

Daarnaast beschikt Woongoed Zeist over in het verleden verworven grondposities en neemt nog deel in enkele deelnemingen. Er hebben in 2020 geen nieuwe Niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden.

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

Waar mogelijk zijn lasten & baten, balansposten en kasstromen direct toebedeeld op basis van het DAEB/Niet-DAEB type van de woning waar de post betrekking op heeft.

Omdat met de verdeling geen directe toerekening naar DAEB of Niet-DAEB is te maken, is een verdeelsleutel gehanteerd op basis van wegingsfactoren op basis van type en aantal van eenheden primo jaar. Hierbij hanteren we de volgende wegingsfactor om te komen tot een verdeelsleutel:

- Woningen tellen voor 1 (kamergewijze verhuur is opgeteld tot 1 eenheid).
- MOG telt voor 1, tenzij het een hele kleine ruimte betreft; dan 0,25 of 0,1.
- BOG telt voor 1.
- Garageboxen, carports e.d. tellen voor 0,25.
- Bergingen, scootmobielruimte, parkeren onder het gebouw tellen voor 0,1.



Uitkomst verdeelsleutel DAEB/ Niet-DAEB in percentage:

- DAEB 93,0%
- Niet-DAEB 7,0%
- 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

<b>6. A Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<i>Stand per 1 januari</i>	2.618	2.627
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	1	0
Desinvesteringen / aflossingen	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	-2	-9
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
<i>Saldo mutaties</i>	-1	-9
 <i>Stand per 31 december</i>	<u>2.617</u>	<u>2.618</u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Woongoed Zeist Holding B.V.	100% Zeist	2.617	2.618

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

<b>6. B Andere deelnemingen</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</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
<i>Saldo mutaties</i>	0	0
 <i>Stand per 31 december</i>	<u>78</u>	<u>78</u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
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 2020 te verwachten. De aandelen zijn niet verhandelbaar.



## Eigen vermogen

<b>16. Herwaarderingsreserve</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<i>Stand 1 januari</i>	642.301	579.613
Mutaties in het boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-12.115	-7.168
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	104.491	93.111
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.964	-4.659
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0
Overige mutaties	-11.924	-18.596
Totaal mutaties	78.488	62.688
<i>Stand 31 december</i>	<b>720.789</b>	<b>642.301</b>

<b>17. Overige reserves</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
<i>Stand 1 januari</i>	302.299	294.992
Mutaties in het boekjaar:		
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	12.115	7.168
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	14.775	139
Totaal mutaties	26.890	7.307
<i>Stand 31 december</i>	<b>329.189</b>	<b>302.299</b>

Per 31 december 2020 is in totaal € 720,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 642,3 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 € 414 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woongood Zeist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 105.378.000,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.



## Enkelvoudige balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.134.504	1.028.429
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.200	19.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.678	20.450
	<b>1.158.382</b>	<b>1.068.025</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>3.045</b>	<b>2.765</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	6.217	5.569
Interne lening	9.000	17.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	117.734	105.697
Overige vorderingen	325	327
	<b>133.276</b>	<b>128.593</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.294.703</b>	<b>1.199.383</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.597	4.103
Overige voorraden	0	0
	<b>2.597</b>	<b>4.103</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	413	543
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	89	180
Overlopende activa	1.617	1.039
	<b>2.119</b>	<b>1.762</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.412</b>	<b>1.948</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>6.128</b>	<b>7.813</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.300.831</b>	<b>1.207.196</b>





(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	654.837	581.233
Overige reserves	395.142	363.367
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.049.979</b>	<b>944.600</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.316	12.856
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	42	10.621
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>6.358</b>	<b>23.477</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	200.187	200.650
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	19.627	17.642
Overige schulden	14.386	11.035
Interne lening	0	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>234.200</b>	<b>229.327</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	328	391
Schulden aan banken	2.977	2.843
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.205	750
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	867	780
Overige schulden	1.725	1.696
Overlopende passiva	3.192	3.332
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>10.294</b>	<b>9.792</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.300.831</b>	<b>1.207.196</b>



## Enkelvoudige balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	120.618	113.082
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.902	6.885
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	313	171
	<b>127.833</b>	<b>120.138</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	2.617	2.618
Andere deelnemingen	78	78
Latente belastingvorderingen	0	0
Interne lening	0	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	0	0
Overige vorderingen	0	0
	<b>2.695</b>	<b>2.696</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>130.528</b>	<b>122.834</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	585	1.212
Overige voorraden	1.247	1.301
	<b>1.832</b>	<b>2.513</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	40	45
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	234	274
Overige vorderingen	0	18
Overlopende activa	0	15
	<b>274</b>	<b>352</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>3.859</b>	<b>5.856</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>5.965</b>	<b>8.721</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>136.493</b>	<b>131.555</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	65.953	61.068
Overige reserves	51.781	44.629
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>117.734</b>	<b>105.697</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	2.959	1.879
Overige voorzieningen	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>2.959</b>	<b>1.879</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	6.533	6.581
Overige schulden	0	0
Interne lening	9.000	17.000
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>15.533</b>	<b>23.581</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	25	29
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.	52	185
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	4
Overige schulden	132	128
Overlopende passiva	58	52
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>267</b>	<b>398</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>136.493</b>	<b>131.555</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huuropbrengsten	47.357	46.142
Opbrengsten servicecontracten	3.146	2.878
Lasten servicecontracten	-3.157	-3.002
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.290	-3.184
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.347	-12.844
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.118	-8.910
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.591</b>	<b>21.080</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	8.890	5.917
Toegerekende organisatiekosten	-147	-149
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.650	-8.202
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-907</b>	<b>-2.434</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.619	-21.151
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.094	78.991
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.085	169
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	563	-107
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>91.123</b>	<b>57.902</b>
Opbrengsten overige activiteiten	284	264
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>284</b>	<b>264</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-989</b>	<b>-1.083</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-751</b>	<b>-732</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	621	488
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	12	709
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.453	-10.222
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-8.820</b>	<b>-9.025</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>96.532</b>	<b>65.972</b>
Belastingen	648	-730
Resultaat uit deelnemingen	8.199	4.753
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>105.379</b>	<b>69.995</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huuropbrengsten	5.266	4.905
Opbrengsten servicecontracten	132	167
Lasten servicecontracten	-112	-26
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-334	-277
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.109	-686
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-348	-333
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.495</b>	<b>3.750</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	887	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-459	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>428</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.862	6.169
Toegerekende organisatiekosten	-11	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.515	-5.422
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>336</b>	<b>736</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.363	2.447
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	66	-36
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	88	-8
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>5.553</b>	<b>2.403</b>
Opbrengsten overige activiteiten	17	11
Kosten overige activiteiten	-1	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>16</b>	<b>11</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-76</b>	<b>-82</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-41</b>	<b>-29</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	20	13
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-450	-700
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-430</b>	<b>-687</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>9.282</b>	<b>6.102</b>
Belastingen	-1.081	-1.340
Resultaat uit deelnemingen	-2	-9
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>8.199</b>	<b>4.753</b>



## Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
Hururontvangsten	47.453	46.330
Vergoedingen	3.549	3.631
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	109	198
Ontvangen interest	441	703
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>51.552</u>	<u>50.862</u>
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	4.101	3.940
Onderhoudsuitgaven	13.872	12.352
Overige bedrijfsuitgaven	10.133	9.841
Betaalde interest	6.152	6.646
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	41	43
Verhuurdersheffing	7.227	5.877
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	308	283
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>41.834</u>	<u>38.982</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>9.718</b>	<b>11.880</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.104	5.339
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	2
(Des)investeringsontvangsten overige	-1.215	-3.254
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>6.889</u>	<u>2.087</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	7.666	17.969
Verbeteruitgaven	15.257	26.817
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	390	1.347
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	1.352	500
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>24.665</u>	<u>46.633</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-17.776</i>	<i>-44.546</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	8.000	11.000
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>8.000</u>	<u>11.000</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.776</b>	<b>-33.546</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	6.000	46.000
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	6.000	46.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	6.477	22.831
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	6.477	22.831
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-477</b>	<b>23.169</b>
<b>Afname van geldmiddelen</b>	<b>-535</b>	<b>1.503</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.948</b>	<b>445</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.413</b>	<b>1.948</b>



## Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
Hururontvangsten	4.855	4.443
Vergoedingen	172	176
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	455	450
Ontvangen interest	1	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>5.483</u>	<u>5.069</u>
Erfpacht	12	23
Betalingen aan werknemers	315	295
Onderhoudsuitgaven	913	689
Overige bedrijfsuitgaven	592	601
Betaalde interest	423	700
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3	3
Verhuurdersheffing	142	440
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>2.400</u>	<u>2.751</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.083</b>	<b>2.318</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.999	3.053
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	888	0
(Des)investeringsontvangsten overige	1.215	3.254
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>4.102</u>	<u>6.307</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	79	80
Verbeteruitgaven	592	1.480
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	434	814
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	77	75
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>1.182</u>	<u>2.449</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>2.920</i>	<i>3.858</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	56
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>56</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>2.920</b>	<b>3.914</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	0	0
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	8.000	11.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	8.000	11.000
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-8.000</b>	<b>-11.000</b>
<b>Afname van geldmiddelen</b>	<b>-1.997</b>	<b>-4.768</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>5.856</b>	<b>10.624</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>3.859</b>	<b>5.856</b>



## **Gebeurtenissen na balansdatum**

Een verplichte roll-over lening die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zal opleggen; het overnemen van dure leningen van Vestia en de huurverlaging en bevrozing worden gekwalificeerd als gebeurtenissen na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de situatie per 31 december 2020. De gevolgen zijn toegelicht bij de geconsolideerde jaarrekening.





## Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongood Zeist

Het bestuur:

Was getekend

Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder

Zeist, 27 mei 2021  
Woongood Zeist

### Vaststellen van de jaarrekening:

De Raad van Commissarissen

Was getekend  
J. Hagens  
Voorzitter

Was getekend  
B. Sanches  
Vice-voorzitter

Was getekend  
M. Smit  
Lid

Was getekend  
R. Verkerk  
Lid

Was getekend  
H. van Kraaij  
Lid





### **III OVERIGE GEGEVENS**



## **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**



## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Zeist.

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 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:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2020.
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020.
- 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 2020 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.

#### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 31.400.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigenvermogen. 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 € 1.000.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.



# Deloitte.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

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 de € 1.570.000 voor de jaarrekening als geheel en boven de € 50.000 vanuit het lagere materialiteitsniveau, rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## **Reikwijdte van de groepscontrole**

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

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen Stichting Woongood Zeist. Bij de groepsonderdelen Woongood Zeist Holding B.V. en Woongood Zeist Vastgoed B.V. hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen 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.

## **De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving**

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

### *Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude*

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Woongood Zeist en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van de Stichting Woongood Zeist beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Woongood Zeist waaronder de controller om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is 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.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woongoed Zeist.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

#### *Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving*

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woongoed Zeist door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, het management en de controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en ermee rekening houdend dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Woongoed Zeist onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit 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). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.



Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (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 toezichhoudende 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. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

## **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 2020 € 1,2 miljard 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 76 en 77 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. 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. 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.





# Deloitte.

## *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 98 tot en met 102 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 pagina 77, 78, 102 en 103 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 pagina 77, 78, 102 en 103 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 beheermom gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.



# Deloitte.

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 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

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

- Bestuursverslag inclusief het 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.

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



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

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woongoed Zeist vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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.



# Deloitte.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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.

Amhem, 27 mei 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel 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.