



Woongoed Zeist



JAARSTUKKEN 2018 **Stichting Woongoed Zeist**



Inhoud

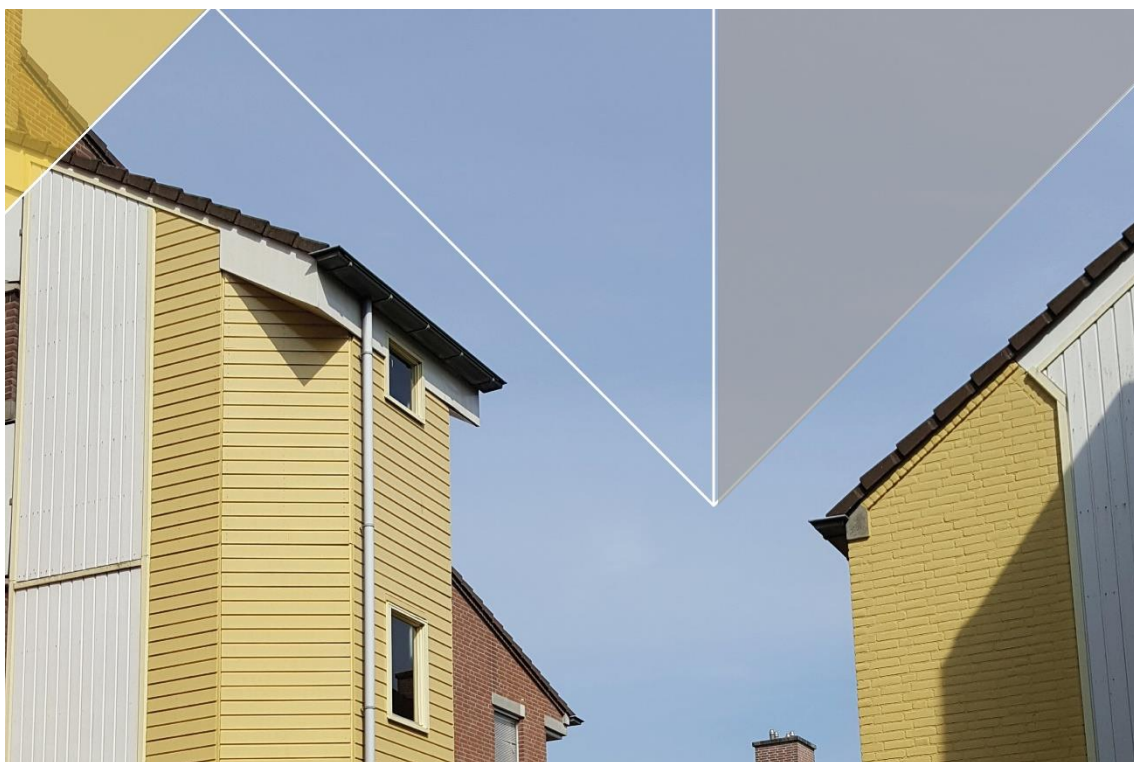
I	BESTUURSVERSLAG	4
	Inleiding.....	5
	Verslag Raad van Commissarissen Woongood Zeist	6
	Woongood Zeist in strategisch perspectief	11
	Ontwikkelingen in Wet- en regelgeving	16
	Toegang tot de woningmarkt	17
	Samen met onze maatschappelijke partners	20
	Kwaliteit van onze woningen.....	24
	Projecten	26
	Service, dienstverlening en participatie	29
	Ontruiming, klachten en overlast	31
	Leefbaarheid en Maatschappelijke activiteiten	32
	Onze organisatie	33
	Samenwerking en deelnemingen	35
	Financiële continuïteit, beleid en beheer	38
	Kengetallen (op basis van geconsolideerde jaarrekening)	52
II	JAARREKENING.....	53
	Geconsolideerde balans.....	54
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	56
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht	57
	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	58
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	60
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	63
	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	70
	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	75
	Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen	76
	Financiële instrumenten	78
	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten	83
	Toelichting op de geconsolideerde balans	85
	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	103
	Enkelvoudige balans	112
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening.....	114
	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.....	115
	Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2018.....	120
	Enkelvoudige balans NIET-DAEB per 31 december 2018.....	122
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2018	124
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening NIET-DAEB over 2018	125
	Kasstroomoverzicht DAEB over 2018	126
	Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018	127



Gebeurtenissen na balansdatum.....	128
Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongoed Zeist	129
III OVERIGE GEGEVENS	130
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	131
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	135



I BESTUURSVERSLAG





Inleiding

Voor u liggen de Jaarstukken van Stichting Woongoed Zeist – hierna Woongoed Zeist. Hiermee leggen we verantwoording af over onze activiteiten en bedrijfsvoering in 2018.

Na een succesvol eerste jaar, stond 2018 in het teken van verbeteren. Met het project 'Woongoed Doet', zorgden we voor een nieuwe werkcultuur waarin continu verbeteren en optimalisatie van de processen centraal staan.

We benoemden KPI's en volgden wekelijks de voortgang. Met dag-starts en 'Kanban borden' volgden we de werkvoorraad, de belangrijkste processen en maakten we verbeterpunten inzichtelijk.

Daarnaast ging het gewone werk door. We hadden een flinke hoeveelheid vastgoedprojecten in uitvoering en voorbereiding. Er waren meer verhuizingen dan normaal. We namen deel aan diverse overleggen. We actualiseerden onze portefeuillestrategie en we pasten onze statuten – volgens de veegwet – aan. Kortom, een jaar waarin wederom veel werk werd verzet.

Door persoonlijke situaties en een aantal langdurig zieken was het ziekteverzuim hoog. De meeste werkzaamheden wisten we binnen de formatie op te vangen, maar op sommige plekken was het nodig om extra krachten in te huren. Daarnaast waren er medewerkers die een andere baan vonden. Daarmee was het aantal fte eind 2018 kleiner dan begroot.

Om ons woningbezit te verjongen en te verduurzamen was de bouw- en renovatieopgave in 2018 flink. We leverden nieuwe woningen op in Kerckebosch, renoveerden woningen in complex Eldorado, aan de Filips van Bourgondiëlaan, Pleineslaan en Geiserlaan. Daarnaast hebben we veel nieuwe projecten in voorbereiding genomen. Meer daarover leest u in het hoofdstuk Projecten.

We gingen in 2018 ook verder met een éénkoppig bestuur. Eind 2017 maakte Willem de Bruin (één van de twee directeur bestuurders), bekend zich terug te trekken als bestuurder. Hij bleef tot eind 2018 aan de organisatie verbonden als adviseur.

In 2019 gaan we onze organisatie verder verbeteren. Duurzaamheid, betaalbaarheid en klantenservice krijgen veel aandacht. Daarnaast onderzoeken we – nu we een solide basis hebben – mogelijke samenwerkingen met andere corporaties, om zo een stevige positie in de regio te kunnen waarborgen.

Rob Wassenberg
Directeur / Bestuurder



Verslag Raad van Commissarissen Woongoed Zeist

Stond 2017 nog in het teken van afronding van de fusie, in 2018 bouwde Woongoed Zeist verder aan de organisatie. Een organisatie die meer wijkgericht werkt en dichterbij de huurders staat. We benoemden aandachtspunten om dat voor elkaar te krijgen. Dat resulteerde in een cultuurtraject; Woongoed Doet. Met continu verbeteren, blijven leren en klantenservice op een hoger niveau brengen als doel. De Raad van Commissarissen (RvC) volgde Woongoed Doet op de voet.

Belangrijkste thema's voor de raad waren naast Woongoed Doet, strategisch voorraadbeleid, Governance en natuurlijk de vastgoedprojecten. 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, de huurdersvereniging en de Maatschappelijke Adviesraad die zich het afgelopen jaar hebben ingezet voor Woongoed Zeist.

Veranderingen samenstelling RvC

Vanwege het aftreden van één van de huurderscommissarissen is in samenwerking met het Huurdersplatform de werving en selectie in gang gezet voor een nieuw lid. Daarnaast was er nog een vacature. Begin 2018 traden twee nieuwe RvC leden aan. Ook werden in 2018 twee leden herbenoemd. Iedereen voldeed aan de voorwaarden tot herbenoeming, voorzien van een positieve zienswijze wat betreft geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets van de Autoriteit Woningcorporaties. Met de veranderde samenstelling werden ook de rollen opnieuw verdeeld. Bij de verdeling van de rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de expertise van elke commissaris.

Er werd veel tijd besteed aan het inwerken van de nieuwe leden. We maakten een rondje langs het bezit (op de fiets) en stonden uitgebreid stil bij wat er speelt in de verschillende wijken en projecten.

Een interactief dossier, gestandaardiseerde stukken, het actualiseren van de visie op toezicht en bestuur en nieuwe statuten helpen ons om onze toezichhoudende rol goed te vervullen.

Strategisch voorraad beleid in kaart gebracht

Een scherper beeld van ons woningbezit, meer onderhoud planmatig en minder ad hoc, zodat kosten voor planmatig en dagelijks onderhoud beter in balans zijn. Dat waren de belangrijkste redenen om het strategisch voorraadbeleid beter in kaart te brengen. Een arbeidsintensief proces waarin de leden van de RvC (tussentijds) zijn meegenomen en dat door de leden intensief is gevolgd.

Duurzaamheid

Een groot deel van de woonlasten wordt bepaald door de energielasten. Om de woonlasten laag te houden investeert Woongoed Zeist in duurzaamheid. In 2018 werden energiezuinige nieuwbouwwoningen opgeleverd en werden woningen in diverse projecten verduurzaamd. Er werd een stakeholdersbijeenkomst over duurzaamheid georganiseerd en de duurzaamheidsambitie is verder aangescherpt. We streven naar een gemiddeld label B voor ons woningbezit in 2021 en een gemiddeld label A in 2030.



Park Boswijk

De RvC bracht een bezoek aan het Park Boswijk waar de renovatie inmiddels in volle gang is. De leegstand is teruggebracht en aan de voorwaarden die het aanjaagteam een aantal jaar geleden stelde, is voldaan. Dat betekent dat we ons te zijner tijd met een gerust hart kunnen terugtrekken. In 2018 werd dan ook besloten om het aandeel van Woongoed Zeist in Park Boswijk gereed te maken voor verkoop op termijn.

Samen met andere partijen

De raad sluit aan bij stakeholderbijeenkomsten waar de MAR, HuudersPlatform Seyst, gemeente en andere stakeholders zijn uitgenodigd. We hechten veel waarde aan hun mening en het is goed om te horen wat er speelt. In 2018 zijn twee stakeholdersbijeenkomsten georganiseerd om gedegen afwegingen en scenario's omtrent de koers en de portefeuillestrategie af te stemmen. Dit jaar sloot de Raad onder andere aan bij de jaarlijkse bijeenkomst voor leden van de bewonerscommissies die in Kerckebosch werd georganiseerd.

Jaarlijks treffen we de Ondernemingsraad van Woongoed Zeist, in een prettig en constructief overleg. Daarnaast hecht de RvC grote waarde aan een goed contact met het Huudersplatform Seyst. De huurderscommissarissen voeren jaarlijks een overleg met het bestuur van het Huudersplatform Seyst en bezoeken als toehoorder de algemene ledenvergadering van het Huudersplatform.

Zelfevaluatie

De Raad vindt het belangrijk om te reflecteren op het eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. In 2018 bestond de aanpak uit gesprekken met individuele leden door de voorzitter en een plenaire bijeenkomst. De inzichten en afspraken zijn vastgelegd in een verslag. Een uitkomst van de zelfevaluatie is om de ondersteunende rol van de beleidsadviseur naar de RvC te formaliseren door middel van de rol van bestuurssecretaris. We werken al nauw samen met deze beleidsadviseur en spreken graag onze waardering uit voor deze bijdrage.

Toezichtkaders, reglementen, Governance en integriteit

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur. De raad handelt conform de Governancecode woningcorporaties en de verantwoordelijkheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten van Woongoed Zeist. Deze statuten zijn in 2018 vernieuwd, de AW (Autoriteit Woningcorporaties) heeft daarmee ingestemd. In de Governancecode woningcorporaties staan uitgangspunten voor goed bestuur en toezicht. Er zijn twee punten waarin Woongoed Zeist afwijkt van de code:

1. Bij de inwerkingtreding van de code was er reeds een overeenkomst met de voormalige bestuurder van één van de rechtsvoorgangers van Woongoed Zeist. De Raad van Commissarissen wenste die niet te wijzigen, daarom werd er afgeweken van de in de code vastgelegde mandaat termijn van vier jaar.
2. Met deze voormalige bestuurder is een arbeidscontract aangegaan waarin geen specifieke afspraken zijn opgenomen inzake een ontslagvergoeding. De aanbeveling voor beperking van de ontslagvergoeding tot het vaste deel van de bezoldiging over een jaar werd daarom niet gevolgd. Betreffende bestuurder was alleen in januari 2018, in functie als bestuurder. De overige maanden in 2018 was hij adviseur van de directie.



Om de Governancecode levendig te houden, geeft de raad elke vergadering minimaal twee onderwerpen uit de code extra aandacht. Natuurlijk worden alle belangrijke beslissingen langs de meetlat van 'good Governance' gelegd. Een ander vast agendapunt is integriteit. Door scherp en alert te blijven, zorgen we dat de integriteit nooit in het geding komt.

In 2018 had de Raad van Commissarissen een bijeenkomst met de Autoriteit Woningcorporaties (AW). De AW heeft het bestuur bevraagd over diverse onderwerpen, met een bevredigend resultaat.

Belangrijkste besluiten/instemming RvC 2018

29 maart 2018

- Benoeming Bianca Sanches als vicevoorzitter RvC
- Instemming Treasuryjaarplan
- Realisatie nieuwbouw Harmonielaan
- Realisatie nieuwbouw Kerckebosch fase 4
- Realisatie renovatieplan Austerlitz
- Haalbaarheid transformatie kantoor SteniAWeg
- Verstrekken volmacht WSW
- Borgingsplafond en borgbaarheid WSW
- Procuratieregeling

21 juni

- Jaarstukken 2017
- Risicomanagement en intern controleplan 2018
- Evaluatie 12 woningen Filips van Bourgondiëlaan

4 oktober

- Haalbaarheid renovatie Fazantenplein
- Haalbaarheid renovatie Dichterswijk
- Realisatie Toekomstgericht renoveren deelplan 2
- Haalbaarheid renovatie Flat 11 Kerckebosch
- Sloopbesluit Griffensteijn
- Start verkooptraject Park Boswijk
- Aanpassing statuten Woongoed Zeist
- Herbenoeming Jan Hagens en Bianca Sanches
- Keuze bureau visitatie Woongoed Zeist
- Plan van aanpak zelfevaluatie RvC

29 november

- Auditplan
- Koers Woongoed Zeist
- Meerjarenbegroting 2019-2028 en begroting 2019
- Realisatie renovatie Fazantenplein
- Realisatie renovatie Verzetswijk deelplan 3
- Besluit visie op toezicht en bestuur
- Besluit voorgenomen benoeming Marieke Smit
- Belet en ontstentenis



- Onderzoek naar eventuele samenwerking Viveste

Bijeenkomsten commissies, heidagen en evaluatie

De RvC kent drie commissies: de Auditcommissie, Commissie Projecten en de Remuneratiecommissie.

- De Auditcommissie vergaderde in 2017 vier keer; op 6 maart, 30 mei, 6 september en 6 november.
- De Commissie Projecten vergaderde 5 keer; op 14 maart, 15 juni, 13 augustus, 27 september en 14 november.
- De Remuneratiecommissie vergaderde op 17 januari en 11 september en 4 oktober.
- De RvC vergaderde op 26 maart met het HuurdersPlatform Seyst en op 24 mei met de Ondernemingsraad.
- De 'heidag' op 19 april had als thema 'Strategie en Organisatie ontwikkeling (Woongoed Doet)', 20 september had als thema 'Portefeuillestrategie en koers Woongoed Zeist'.
- De zelfevaluatie van de Raad vond plaats op 6 december 2018.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder een gesprek gevoerd op 17 januari en op 11 september. De eindbeoordeling over de prestaties en ontwikkelingen in 2018 vond begin 2019 plaats.

Auditcommissie

De auditcommissie is in 2018 viermaal bijeengekomen. In deze bijeenkomsten zijn naast de vaste onderwerpen zoals tussentijdse rapportages, begroting en jaarstukken ook onderwerpen als treasury, risk management en interne controle behandeld.

De jaarstukken en management letter zijn met de accountant in de auditcommissie en de RvC besproken. Hoofdthema's tijdens deze besprekingen waren: marktwaardewoordering, projectontwikkeling en risicomanagement.

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

Commissie projecten

Naast de beoordeling van de projecten die in de commissie voor advies richting de RvC aan de orde zijn gekomen heeft de commissie de volgende zaken besproken: De commissie heeft gevraagd om een kader waaraan zij de ingediende projecten kan toetsen. Inmiddels is daaraan voldaan door het vaststellen door de Raad van de Meerjarenbegroting waaruit gebleken is dat het financieel haalbaar is om de gehele portefeuille te verduurzamen. Ook is er een geactualiseerde planning van de projecten verstrekt.

De commissie heeft zich verder gebogen over de vraag wat het begrip 'Goed Wonen' inhoudt en is daarover in gesprek met de organisatie.

In het kader van de verduurzaming van de portefeuille heeft de commissie de directeur-bestuurder gevraagd om met een visie over 'gasloos' te komen. Tenslotte is Park Boswijk diverse keren onderwerp van gesprek geweest.



naam	benoemd:	treedt af:	portefeuille	(neven)functies
Jan Hagens	2015-2018 herbenoemd 2019 - 2022	2022 (dec.) geen herbenoeming	Financiën, control en governance	CBG-MEB, progr. manager Karakter, lid/vz Audit comite Stichting Rotary Zeist, vz Stichting Wijngaard Zeist, penn. VU Amsterdam, extern deskundige Lid auditcomité Ministerie van Defensie
Bianca Sanches	2015-2018 herbenoemd 2019 - 2022	2022 (dec.) geen herbenoeming	maatschappelijk middenveld en huurders huurderscommissaris	zelfstandig organisatieadviseur geen nevenfuncties
Jolande Gravendeel	2011-2014 2015-2018	treedt af 2018 (dec.)	juridische zaken huurderscommissaris	bedrijfsjurist Royal HaskoningDHV lid Commissie bezwaar en beroep, Gemeente Utrechtse Heuvelrug
Harold van Kraaij	2018 -2021	2021 (dec.) herbenoeming	financiën en control	Financieel consultant Crow Consultancy B.V. geen nevenfuncties
Rits Verkerk	2018 -2021	2021 (dec.) herbenoeming	volkshuisvesting en vastgoed	zelfstandig consultant Stichting Widar Beheer, penn RvC St. Mijande Wonen vice-vz BergenBosch school, RvT-lid St.Vrienden van Estrela Nova, vz. St. Vluchteling- kinderen, alg. lid

Alle RvC leden voldoen aan de PE-puntennorm:

PE punten	Hagens	Sanches	Verkerk	Van Kraaij	Gravendeel
2015	2	16	0	0	
2016	18	17	11	0	17
2017	0	11	13	82	
2018	6	0	9	5	5
totaal	26	44	33	87	22

/ gewoon thuisvoelen /



Woongoed Zeist in strategisch perspectief

Betaalbare woningen in aantrekkelijke buurten, voor mensen die zonder onze hulp geen woning in Zeist kunnen bemachtigen. We zetten ons – binnen het kader van een gezonde financiële bedrijfsvoering - 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. Met betrouwbare dienstverlening en voldoende zeggenschap in ons beleid, door samenwerking met gemeente en onze huurdersorganisatie.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woongoed Zeist heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 112,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.051 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 12 %.

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

De huurprijsontwikkeling van het DAEB¹ vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en door passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip; de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de AW en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties dient voor de AW en WSW als input om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de AW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van AW en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in

¹ Daeb staat voor Diensten van Algemeen en Economische Belang



deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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

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

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit 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 2018 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en 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 vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.



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

Het bestuur van 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-bezit en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 397 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Totaal x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	945.849	105.321	1.051.170
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-79.239	-5.722	-84.961
Betaalbaarheid (huren)	-279.642	-6.741	-286.383
Kwaliteit (onderhoud)	-5.963	-1.114	-7.077
Beheer (beheerkosten)	-17.752	-450	-18.202
Subtotaal	-382.596	-14.027	-396.623
Beleidswaarde	563.253	91.294	654.547

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

	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Totaal x € 1.000
Huurprijseffect	-224.522	-5.942	-230.464
Effect verhuurderheffing	-55.120	-799	-55.919
Effect betaalbaarheid	-279.642	-6.741	-286.383

Dit impliceert dat circa 45,3% 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 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 doorexploiteer scenario gehanteerd
- betaalbaarheid: de markthuurlast wordt vervangen door de beleidshuurlast (streefhuurlast)
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie



- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteer scenario)

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 84,9 mln. 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 € 286,4 mln. 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 markthuur 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 € 7,1 mln. negatief.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongoed Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 18,2 mln.

Het schema hierna geeft weer hoe de bedragen zijn verdeeld.



Jaarplan 2018

De in 2016 opgestelde strategie is in 2018 voortgezet met een jaarplan. In 2018 is de koers van WGZ - een vernieuwde strategie voor de komende jaren - opgesteld en is tegelijkertijd de



portefeuillestrategie geactualiseerd. In 2018 was extra aandacht voor betaalbaar wonen, verduurzaming van onze woningen en vragen rondom CO₂ neutraal in 2050. Ook heeft de organisatie een proces gericht op het verbeteren van de dienstverlening en klantgerichtheid doorlopen. Ten behoeve van de betaalbaarheid heeft de pilot huurkorting gelopen. Daarbij hebben we huurders, die in het verleden een te dure woning zijn gaan huren, waarvan we weten dat de woning in de toekomst in een lager huursegment wordt verhuurd, huurkorting gegeven. In 2018 is de jaarlijkse huurverhoging wederom bescheiden. Het onderhoudsprogramma hebben we zo ingericht dat we de komende jaren extra investeringen in duurzaamheid en energiebesparing met het gematigde huurbeleid kunnen uitvoeren.

Koers Woongood Zeist

Woongood Zeist heeft in samenwerking en overleg met stakeholders een dynamische koers voor de komende tijd opgesteld. We geven in de koers richting aan onze belangrijkste werkterreinen zoals: Betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en leefbaarheid. Maar ook zijn doelstellingen voor de organisatieontwikkeling en financiële randvoorwaarden benoemd. De koers geeft richting aan, nog niet alle terreinen zijn uitgewerkt. Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de vorige strategie, is het vergroten van aandacht en inzet in onze wijken en buurten en verdere ontwikkelingen binnen onze organisatie, waarbij samenwerking in Zeist en regio en met vele partners op diverse niveaus wordt onderzocht. Tijdens de stakeholdersbijeenkomst van juni zijn onze belangrijkste stakeholders betrokken bij de mogelijkheden en de beleidskeuzes.

Actualisatie portefeuillestrategie

Tegelijkertijd met het inrichten van de koers is de portefeuillestrategie geactualiseerd. Organisatie breed is de kennis van het vastgoed, de woonomgeving en dergelijke gedeeld en verwerkt. De onderhoudsbegroting is aangepast. Ook is de routekaart naar CO₂ neutraal in 2050 ingevuld en zijn duurzaamheidsingrepen onderzocht. Na een stakeholdersbijeenkomst en heisessie is het definitieve scenario voor de portefeuillestrategie vastgelegd. De koers en portefeuillestrategie sluiten volledig op elkaar aan.

Pilot huurkorting

Hoogste prioriteit van Woongood Zeist is het betaalbaar wonen. In 2018 is daarvoor de pilot huurkorting ingericht. Doel is: Het wonen voor huurders die in het verleden bewust een te dure woning zijn gaan huren, betaalbaarder te maken. Enerzijds door de huur van de woning te verlagen dan wel door aan te bieden dat de huurder met voorrang en ondersteuning een andere betaalbaardere woning kan gaan huren. In het totaal hebben 105 huurders een gemiddelde huurkorting van € 44,- gekregen. Daarnaast heeft de inkomenscheck voor 26 huurders gemiddeld € 600,- per jaar opgeleverd. Er zijn geen huurders die een andere woning zijn gaan bewonen.

Ontwikkelingen van woningmarkt en woningbezit

De woningmarkt is in 2018 verder aangetrokken. De prijzen op de koopmarkt bleven verder stijgen, een deel van de koopwoningen - met name voor middeninkomens - blijkt steeds minder bereikbaar. Zeist blijft een zeer aantrekkelijke plaats om te wonen, maar de huurwoningmarkt kent nog steeds weinig beweging. Huurders blijven over het algemeen zitten; zij kunnen vanwege de hoge prijzen veelal niet kopen al moedigt de inkomensafhankelijke huurverhoging 'scheefwoners' aan om te verhuizen.



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. Ook kwamen er op het vlak van bestuur en toezicht extra regels bij.

In 2018 zijn de statuten van stichting Woongoed Zeist aangepast als gevolg van de Veegwet. Op 1 juli 2017 ging de Veegwet Wonen in. De Veegwet repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar. Wat de inperking van ons 'speelveld' en de aansturing door de gemeente betreft, heeft Woongoed Zeist haar beleid en organisatie aangepast, zodat we op een financieel verantwoorde wijze ervoor zorgen dat huishoudens met een laag inkomen een betaalbare goede woning kunnen blijven huren.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing die de overheid oplegt aan organisaties die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren. De hoogte van de heffing is gerelateerd aan de WOZ-waarde. De verhuurderheffing was voor Woongoed Zeist in 2018 € 6,11 miljoen, dat betekende dat 12,25% van de totale huuropbrengst aan de heffing opging.

Governance

In 2018 zijn de volgende zaken aangepast:

- introductieprogramma nieuwe commissaris
- visie op toezicht en bestuur
- investeringsstatuut en normenkader
- procuratieregeling
- statuten Woongoed Zeist

Na de statutenwijziging gaat de Raad van Toezicht (RvT) in 2019 verder als Raad van Commissarissen. In het jaarslag 2018 is deze benaming al opgenomen. In 2018 zijn twee nieuwe RvC leden ingewerkt en is er één nieuw lid geworven. Daarnaast zijn twee RvC leden herbenoemd. Daarbij is een positieve zienswijze wat betreft geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets door de AW afgegeven.



Toegang tot de woningmarkt

Betaalbaarheid

70% van onze 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 het overzicht hieronder ziet u dat de kernvoorraad en het aantal dure woningen is afgenomen ten opzichte van 2016 en het aantal vrije sector woningen is toegenomen.

In 2018 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van huurprijs):

Woningbezit naar prijsklasse	2018	2017	2016
Kernvoorraad	5.463	5.692	5.489
Duur	1.198	1.110	1.281
Vrije sector	688	660	668
	7.349	7.462	7.438

Passend toewijzen

Uitgangspunt bij alle verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2018 hebben we 97,6% van de vrij gekomen woningen passend toegewezen. Van de nieuwe huurders behoort 97,6% qua inkomen tot onze doelgroep, 1% heeft een middeninkomen en 1,4% heeft een hoog inkomen.

Deze laatste groep - de hogere inkomens - zijn huurders van een vrije sector woning en bewoners uit de Prinses Margrietlaan die we wegens sloop van hun woning, geherhuisvest hebben in de nieuwbouw van Kerckebosch. Met deze uitkomsten voldoen we aan de wettelijke vereisten.





Toewijzingstabel

	≤ kwaliteitskortingsgrens (≤ € 417,34)	> kwaliteitskortinggrens ≤ laagste aftoppingsgrens € 417,34 - € 597,30	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens > € 597,30 - € 710,68	> liberalisatiegrens > € 710,68
1. Eenpersoonshuishouden				
Jonger dan 66 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	alle toewijzingen 78	alle toewijzingen 106	alle toewijzingen 2	alle toewijzingen 0
Jonger dan 66 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	5	13	19	7
66 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	19	0	2
66 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	2	0	16
	83	140	21	25
2. Tweepersoonshuishouden				
Jonger dan 66 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	alle toewijzingen 13	alle toewijzingen 46	alle toewijzingen 4	alle toewijzingen 1
Jonger dan 66 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	6	23	13
66 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	11	0	1
66 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	1	6	3	8
	14	69	30	23
3. Drie- en meerpersoonshuishouden				
Jonger dan 66 jaar, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	alle toewijzingen 2	alle toewijzingen 102	alle toewijzingen 5	alle toewijzingen 0
Jonger dan 66 jaar, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	8	18	3
66 jaar of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	1	0	0
66 jaar of ouder, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	1	0	0
	2	112	23	3
	99	321	74	51

15 woningen zijn via loting (maar wel via het reguliere systeem) toegewezen en hieronder vindt u de toewijzingen buiten het reguliere systeem:

- in 20 woningen zijn 77 statushouders gehuisvest
- 4 woningen zijn aan maatschappelijke instellingen (Tussenvoorziening, Leger des Heils) verhuurd voor de (begeleide) huisvesting van cliënten
- 80 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop (waarvan 7 anti kraak)
- 21 woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld
- 16 woningen zijn via Lokaal Matwerk toegewezen
- er zijn 53 vrije sector woningen verhuurd
- 10 woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen
- bij 2 woningen zijn via een 'omklapconstructie' huurcontracten afgesloten met huurders die in diezelfde woning begeleid woonden en waarmee het goed gaat

Huurverhoging 2018

Net als voorgaande jaren was de huurverhoging van onze sociale huurwoningen inkomensafhankelijk. De huurverhoging werd afgestemd met het HuurdersPlatform.



Huurders met een inkomen onder € 41.056 in een sociale huurwoning of een onzelfstandige woonruimte kregen een huurverhoging conform inflatie van 1,4%.

Huishoudens met een inkomen boven € 41.056 (zogenaamde 'scheefwoners'), en huurders van een vrije sector woning kregen een huurverhoging van 3,7%. Daarmee waken we voor al onze huurders af van de maximaal toegestane huurverhoging, die hoger was.

Van sommige woningen werd de huur niet of gedeeltelijk verhoogd, bijvoorbeeld omdat ze in de nabije toekomst worden gesloopt, of omdat de streefhuur of de maximale huurprijs was bereikt.

Tegen de jaarlijkse huurverhoging werden 65 bezwaren ingediend. Hiervan zijn 19 bezwaren toegekend en is de huurverhoging teruggedraaid. Twaalf bezwaren zijn niet toegekend door ons; die bezwaren zijn doorgestuurd naar de huurcommissie. Er zijn geen bezwaren tegen de afrekening servicekosten ingediend.

Bevorderen doorstroming

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

In juni hebben we 8 'nul op de meter' woningen aan de A.C. Kerkhofflaan in Zeist opgeleverd. Alle woningen zijn toegewezen aan jonge gezinnen, die een sociale huurwoning achterlieten in één van de flats in de Verzetswijk die we momenteel renoveren.

Verkoop

Een klein deel van ons woningbezit stoten we af. In 2018 heeft Woongoed Zeist in totaal 20 woningen verkocht (3 uit de verkoopvoorraad en 17 huurwoningen in exploitatie); zeven daarvan werden verkocht aan een huurder van Woongoed Zeist.

98 woningen in Kerckebosch zijn verkocht aan de WOM Kerckebosch en daarna gesloopt.

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 2018 ook acht woningen teruggekocht. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt.



Samen met onze maatschappelijke partners

Werken aan prettig wonen en leefbare buurten doen we samen met anderen. Stakeholders als HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvereniging), de gemeente en de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) geven we invloed op ons beleid. Maar we werken ook nauw samen met bewonerscommissies, zorginstellingen en maatschappelijke partners. Hierna onze belangrijkste samenwerkingen in 2018.

Samenwerken met de Gemeente Zeist

In 2018 hebben we veelvuldig overleg gevoerd over de Woonvisie en de versnelde huisvestingsopgave. In 2016 is door de gemeente, aanvullend op de Woonvisie, een 'versnellingsopgave' benoemd met als doel om de komende 5 jaar huisvesting te verschaffen aan 500 'extra' personen. Doelgroepen zijn statushouders, jonge starters, zorgcliënten, enzovoort. De gemeente gaat daarbij uit van een grote rol voor de corporaties. Woongoed Zeist heeft de koers en haar portefeuillestrategie hierop ingericht.

Bod op de Woonvisie

Woongoed Zeist en RK Woningbouwvereniging hebben in 2018 het bod op de Woonvisie opgesteld. In dat bod staan onze activiteiten voor 2019 beschreven. De Woningwet schrijft voor dat corporaties het bod afstemmen met de huurdersorganisaties. HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvereniging en Prisma (huurdersvereniging RK Woningbouwvereniging) hebben meegepraat en hadden invloed op de invulling van het bod. Op 1 juli 2018 lag het bod op de Woonvisie er. De 'versnellingsopgave' was wederom een onderdeel van het bod.

Prestatieafspraken met de gemeente Zeist

In december 2018 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2019 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2019 vastgelegd. Het voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld, visie en aanpak van wijken Vollenhove, Zeist-West en Den Dolder en de opgave op het gebied van duurzaamheid spelen een belangrijke rol. Het afgelopen jaar was er regelmatig overleg tussen corporaties en gemeente over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken en de versnelde huisvestingsopgave.

Bijzonder was, dat de lokale Rekenkamer op verzoek van de gemeenteraad een onderzoek startte naar de totstandkoming van de 'prestatieafspraken-nieuwe-stijl'. Woongoed Zeist en het HuurdersPlatform Seyst hebben hieraan meegewerkt. In 2018 is het onderzoek behandeld in de gemeenteraad.

Ook op beleids- en uitvoeringsniveau was de samenwerking met de gemeente goed. Bijvoorbeeld bij vergunningprocedures of het oplossen van overlastproblemen en bij het aangepaste 'Tweede Kansbeleid'.

Natuurlijk werd er intensief samengewerkt met de gemeente bij de ontwikkeling van Kerckebosch en 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 de RK Woningbouwvereniging het volgende op:

- afstemming en totstandkoming Bod op de Woonvisie
- afstemming voortgang uitvoering Prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2019
- overleg en afstemming over onze opgave in de versnellingsopgave
- afstemming inzet duurzame, energiebesparende maatregelen en routekaart naar CO₂ neutraal in 2050
- afstemming gezamenlijke projectstructuur en voorbereiding ten behoeve van renovatie van circa 400 woningen (onder meer in de Verzetswijk)
- afstemming uitvoering pilot huurkorting 2018
- afstemming belangenbehartiging bij de gemeente en andere organisaties
- kennisuitwisseling met de ouderenbonden en het platform gehandicapten

RWU

In 2018 nam Woongoed Zeist deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). 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. In de toekomst krijgt de gemeente Zeist de taak beschermd wonen en uitstroom uit maatschappelijke opvang in de gemeente te organiseren. Hierover vindt in RWU verband al in een vroeg stadium overleg plaats.

Maatschappelijke adviesraad

Zorgen voor draagvlak onder én verbinding met de Zeister samenleving, dat vinden wij belangrijk. Daarom heeft Woongoed Zeist de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) opgericht. De MAR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over maatschappelijke aangelegenheden die van betekenis zijn voor onze activiteiten en ons beleid. 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 2018 uit:

- Philippe Sprenger, voorzitter
- Wil Verbiezen, vice-voorzitter
- Eddy Buring
- Maarten Aardoom
- Thijs Kurstjens
- Frits Koster
- Hans de Bree
- Edith Hageman
- Cisca Lazet (tot 1 juli 2018)



De MAR heeft in 2018 vijf vergaderingen gehouden waarin de volgende onderwerpen aan de orde kwamen:

- advies thema; verdringing op de woningmarkt
- volkshuisvestelijke prestaties 2018
- strategie Woongoed Zeist voor de komende jaren
- advies thema: langer zelfstandig thuis wonen
- evaluatie Maatschappelijke Advies Raad
- advies thema: duurzaamheid en de reactie van Woongoed Zeist op het advies
- voorbereiding advies thema: leefbaarheid & wijkgericht werken
- werving nieuwe leden MAR

Geschillen Advies Commissie

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

Eén van de commissieleden, mevrouw Spruijt trad in april 2018 af als commissielid. Als nieuw vast lid vanuit de huurdersorganisaties werd de heer Erdogan benoemd (per april 2018). Als plaatsvervangend lid vanuit de directeur-bestuurders is de heer Goorhuis (per december 2018) benoemd. Per 1 januari 2019 is ook de vacature als plaatsvervangend bestuurslid ingevuld benoemd vanuit de huurdersorganisaties, de heer Walstra.

In 2018 werden er 6 klachten aan de Geschillenadviescommissie voorgelegd en hebben er 5 hoorzittingen plaatsgevonden. Eén klacht is niet ontvankelijk verklaard omdat de termijn verlopen was waarbinnen de klacht kon worden ingediend bij de Geschillenadviescommissie. De Geschillenadviescommissie heeft de huurder toch uitgenodigd om aannemelijk te maken dat de klacht tijdig was verstuurd, maar de huurder wilde hier geen gebruik van maken. Twee huurders hebben informatie aangevraagd, maar dit zijn geen officiële klachten geworden.

Er zijn drie zaken van huurders van de R.K. Woningbouwvereniging behandeld en drie zaken van huurders van Woongoed Zeist. De onderwerpen die behandeld zijn inzake de R.K. Woningbouwvereniging zijn: schade/lekkage in de keuken (technische staat), scheuren in de muren (technische staat), compensatieverzoek i.v.m. een hogere gasafrekening (dienstverlening).

De onderwerpen die behandeld zijn inzake Woongoed Zeist zijn: verschil van mening inzake informatieverstrekking in nieuwsbrieven (dienstverlening), compensatieverzoek i.v.m. aangebrachte sloten op ramen (technische staat), verzoek om informatieverstrekking/burenoverlast (burenoverlast en dienstverlening).

HuurdersPlatform Seyst

Het HuurdersPlatform Seyst (HPS) is de overkoepelende organisatie voor de bewonerscommissies en vertegenwoordigt de huurders daar waar geen commissie is. We zijn blij met de goede samenwerking met het Platform; kritisch maar constructief en zeer professioneel. In 2018 is er 10 keer overleg geweest met HPS. Dit jaar stonden – onder andere - de volgende onderwerpen op de agenda:



- de portefeuillestrategie 2019-2030
- het programma Zonnepanelen
- de pilot huurkorting
- de voortgang van Woongoed Doet
- het servicekostenbeleid en de jaarlijkse afrekening servicekosten
- jaarlijkse huurverhoging
- bod op de woonvisie en prestatieafspraken 2019
- de beleidsvoornemens van Woongoed Zeist
- de voortgang van de projecten
- ZAV-beleid
- bewonerscommissies

Tijdens de jaarlijkse excursie voor de bewonerscommissieleden op 14 november 2018 is de geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst tussen het HuurdersPlatform Seyst en Woongoed Zeist getekend.

Samen Voor Zeist

Op 3 juli hebben 12 statushouders een bezoek gebracht aan Woongoed Zeist. Het idee was een kennismaking van de groep nieuwkomers met Woongoed Zeist, met het werken op de Nederlandse werkvloer als ook met de wereld van het wonen. In samenwerking met St. Tolerance, die nieuwkomers helpt met integreren en Samen voor Zeist is de ontvangst bij Woongoed Zeist georganiseerd.

Aedes

We zijn lid van belangenvereniging Aedes en vanuit verschillende afdelingen houden we contact met (digitale) netwerken op ons vakgebied. We namen actief deel aan bijeenkomsten van het platform voor kleine en middelgrote woningcorporaties (MKW).





Kwaliteit van onze woningen

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden, investeren we in onderhoud, renovatie en nieuwbouw.

Reparatieonderhoud

Aan reparaties gaven we in 2018 gemiddeld genomen € 356 per woning uit. Dat is iets minder dan in voorgaande jaren (in 2016 was dit € 371, in 2017 € 372).

Enkele kosten uitgelicht:

- aan asbestonderzoek- en sanering is € 120.954 besteed
- aan daken is € 118.224 besteed
- aan liftkosten is in 2018 € 76.000 uitgegeven

Mutatieonderhoud

Er zijn in 2018 meer woningen verhuurd dan begroot (623 verhuurd vs 525 begroot), daarmee waren ook de kosten voor mutatieonderhoud hoger dan begroot. Daarnaast zijn de kosten per mutatie hoger dan begroot. Belangrijkste reden is de forse prijsstijging in de bouw. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2018, € 918.012 uit.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen de werkzaamheden die we in de meerjarenplanning hebben staan. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van keukens en badkamers, cv ketels en schilderbeurten. Aan planmatig onderhoud besteedden we in 2018, € 2.878.561.

Duurzaamheid

Betaalbaar wonen is essentieel en heeft de hoogste prioriteit. Energiebesparing en duurzaamheid zijn ook belangrijk, vooral omdat die van invloed zijn op de betaalbaarheid. 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 CO₂ gereduceerd. De transitie naar een CO₂-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 CO₂-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
- 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 CO₂-neutrale voorraad



Resultaat gemiddeld energielabel

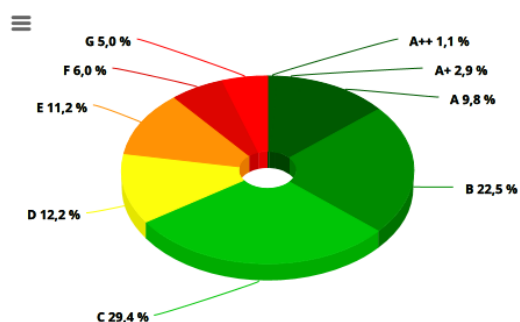
In ons beleidsplan benoemen we de doelstelling voor een duurzame woningvoorraad met een gemiddeld energielabel B eind 2021 en een gemiddeld energielabel A in 2030. Voor huurders bedraagt het financiële voordeel van de energieverbetering 50% tot 75% van de woonlastenwinst.

In 2018 zijn zonnepanelen geplaatst bij het renovatieproject Eldorado en de nieuwbouw van fase 3 Kerckebosch en A.C. Kerkhofflaan. Dat heeft direct invloed op het energielabel.

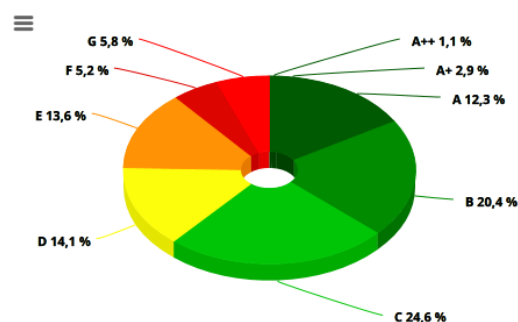
In 2018 zijn circa 1.700 woningen opnieuw opgenomen en voorzien van een nieuw energielabel. Na een gestage daling vanaf 2009 is de gemiddelde EI gestegen van 1,63 in 2017 naar 1,70 eind 2018. Dit heeft te maken met het omzetten van de energielabels naar de nieuwe rekenmethodiek (NEN 7220 nn). In onderstaande tabel is de verschuiving te zien in de verdeling van energielabels.

	31-12-2017		31-12-2018	
A++	84	1%	84	1%
A+	214	3%	214	3%
A	728	10%	903	12%
B	1.672	23%	1.492	20%
C	2.181	29%	1.803	25%
D	903	12%	1.032	14%
E	832	11%	996	14%
F	444	6%	378	5%
G	373	5%	427	6%

VERDELING ENERGIELABELS [31-12-2017]



VERDELING ENERGIELABELS [31-12-2018]



Resultaat levensduurverlenging

De restant levensduur eind 2018 is 21 jaar en dat is een verbetering van 2 jaar ten opzichte van eind 2017. Eind 2017 was de gemiddelde levensduur circa 19 jaar. De verbetering komt door de levensduurverlenging van de Verzetswijk flats, woningen aan de D.J. van Nieuwenhuizenweg en Pleineslaan en de nieuwbouw aan de A.C. Kerkhofflaan.



Projecten

Naast het onderhoud is de afdeling Vastgoed verantwoordelijk voor onze bouw- en renovatieprojecten. In 2018 liepen er veel projecten, hierna een opsomming van de projecten die in 2018 werden uitgevoerd of voorbereid:

Hart van Austerlitz

Betreft ontwikkeling van 25 huurwoningen, dorps huis en school in een multifunctionele accommodatie (MFA). Naast Woongoed Zeist zijn er de opdrachtgevers Dorps huis Austerlitz en Wereldkidz. Zij worden voor het plan gesubsidieerd door de gemeente. Het plan wordt gezamenlijk ontwikkeld. Woongoed Zeist is voor dit plan penvoerder.

Er is een aannemer geselecteerd om het plan verder uit te werken. Planning is dat de aannemer in maart opdracht krijgt zodat de bouw in juni kan starten. Oplevering staat gepland voor augustus 2020.

Pleineslaan

18 woningen zijn volledig gestript, alleen de buitengevels zijn niet gesloopt. De vernieuwde woningen zijn energiezuinig en weer helemaal van deze tijd. In december 2018 werd het project afgesloten.

AC Kerkhofflaan (8 NOM woningen)

Dit waren de eerste nul-op-de-meter woningen die Woongoed Zeist bouwde. Deze eengezinswoningen zijn super energiezuinig en zien er aantrekkelijk uit. De woningen zijn in 2018 opgeleverd.

Vogelwijk

We zijn aan de laatste fase van de ontwikkeling van de Vogelwijk toegekomen. Het programma bevat 24 sociale huurwoningen, 14 geliberaliseerde huurwoningen en 30 à 40 koopwoningen. De 24 sociale huurwoningen worden mogelijk ontwikkeld als zorgwoningen.

Verzetswijk Flats

De flats in de Verzetswijk werden grondig gerenoveerd. De renovatie gebeurde in bewoonde staat. Keukens en badkamers werden vervangen en het gebouw energiezuiniger gemaakt. Ook zien de gebouwen er weer een stuk frisser uit. Eind 2018 waren de werkzaamheden klaar.

Project Griffensteijn

In Griffensteijn willen we 178 woningen slopen en een gelijk aantal woningen (of enkele meer) terugbouwen. Wissing stedenbouw heeft een stedenbouwkundig plan gemaakt, Schippers architecten is gestart met de uitwerking van de woningen.

Per november 2018 is het basis sociaal statuut van toepassing en krijgen bewoners de wettelijke verhuiskosten vergoeding als ze verhuizen. Vrij gekomen woningen worden via leegstand beheer verhuurd. We willen slopen in 2021.



Driehoek Schaerweijdelaan

In oorsprong was er sprake in het project van sloop nieuwbouw en renovatie. De opzet van het project is veranderd en de renovatie is veranderd in planmatig onderhoud. De onderhoudswerkzaamheden worden in 2019 uitgevoerd. 16 woningen aan de Schaerweijdelaan willen we vervangen door nieuwbouw.

Park Boswijk

Eind 2017 stemde de ALV van VvE Park Boswijk in met de renovatie van Park Boswijk. In 2018 startten de werkzaamheden, de werkzaamheden aan het gebouw en de woningen worden in 2019 afgerond. De renovatie van het gemeenschappelijke gedeelte in 2020.

Nu de werkzaamheden zo'n eind op weg zijn en het goed gaat met Park Boswijk, vinden wij het verantwoord om ons terug te trekken. We gaan opzoek naar een geschikte koper.

Filips van Bourgondiëlaan, 12 woningen

Deze seniorenwoningen werden flink verduurzaamd. Ook werden keukens en badkamers vernieuwd. Het werk werd in 2018 afgerond en geëvalueerd.

Harmonielaan / Pastoor Cohustraat

De gemeente levert de grond, Woongoed Zeist realiseert de eengezinswoningen en appartementen. In 2018 werd er een aantal bijeenkomsten voor de omwonenden georganiseerd. In 2019 willen we starten met de bouw, in 2020 is het volgens planning gereed.

Kerckebosch, fase 4

In 2018 werd de omgevingsvergunning verleend en de bouw voorbereid van twee appartementengebouwen met in totaal 80 sociale huurwoningen. De woningen worden in 2019 toegewezen aan huurders van de gebouwen aan de Prinses Margrietlaan, die gesloopt worden. In 2019 start de bouw.

Renovatie eengezinswoningen Austerlitz

In twee straten werden de eengezinswoningen grondig gerenoveerd. Keukens en badkamers werden vernieuwd en de woningen werden geïsoleerd. Op de daken liggen zonnepanelen. Eind 2018 werden de werkzaamheden afgerond.

Renovatie eengezinswoningen - Filips van Bourgondiëlaan

Eind 2018 begonnen we met de renovatiewerkzaamheden. Een grondige renovatie waarbij de woningen worden verduurzaamd en keukens en badkamers worden vervangen. Medio 2019 wordt de renovatie afgerond.

Renovatie eengezinswoningen Verzetswijk

De woningen worden op dezelfde wijze gerenoveerd als de eengezinswoningen aan de Filips van Bourgondiëlaan. In 2018 werden de werkzaamheden voorbereid en vergunningen aangevraagd. Begin 2019 is de start, we denken aan het eind van het jaar klaar te zijn.



Steniaweg (7 woningen)

Aan de voorkant van ons kantoorgebouw willen we 7 woningen voor jong volwassenen realiseren. In 2018 werd er een schetsplan gemaakt dat eind 2018 aan de omwonenden werd gepresenteerd. In 2019 wordt er een bouwplan uitgewerkt en willen we starten met de werkzaamheden.

Zeisteroever

In het oude Seyster Veste kantoor willen we appartementen realiseren. In oktober 2018 werd de omgevingsvergunning aangevraagd. In 2019 starten we met de werkzaamheden die eind 2019 of begin 2020 klaar zijn.

Dichterswijk

We willen de woningen energetisch verbeteren, de binnenzijde aanpakken en esthetisch verfraaien. In 2018 werden de plannen voorbereid, we denken eind 2019 of begin 2020 te starten met de werkzaamheden.

Renovatie Flat 11

In oktober 2018 nam de RvC het haalbaarheidsbesluit. De flat wordt gerenoveerd naar BENG1-niveau. Dit betekent dat het pand volledig ingepakt wordt met isolatie en dat er tevens duurzame installaties worden aangebracht. De start van de renovatie staat gepland in het derde kwartaal van 2019. Een en ander is afhankelijk van doorlooptijden, omgevingsvergunning en de draagvlakmeting (70% van de huurders moet instemmen met de renovatie).

Renovatie Fazantenplein

De appartementen krijgen een nieuwe keuken en badkamer. Daarnaast worden de woningen energiezuiniger, komen er vier zonnepanelen per woning op het dak en wordt het aanzicht van het gebouw verbeterd. Eind 2018 werden de plannen aan de bewoners gepresenteerd. Begin 2019 starten de werkzaamheden die rond de zomer klaar zijn.

Renovatie 31 woningen Indische buurt

De raming van de ingreep viel tegen qua budget. In samenspraak met een aannemer wordt geprobeerd een onderhoudsplan op te stellen dat binnen het gewenste budget past.

Beukbergen

De gesprekken over het laatste deel van overname in beheer van standplaatsen op Beukbergen van de gemeente lopen. In januari 2019 vindt de laatste overdracht plaats.



Service, dienstverlening en participatie

We investeren niet alleen in onze woningen, ook onze service en dienstverlening willen we continu verbeteren. Daarbij hoort ook de samenwerking met huurders in projecten en in de buurten.

Benchmark

Net als voorgaande jaren, namen we deel aan de Aedes Benchmark. Deze benchmark baseert de cijfers op het jaar daarvoor. We scoren op alle onderdelen voldoende en zien een stijging, maar horen desalniettemin bij de 'staartgroep'. We denken in 2019 opnieuw beter te scoren.

<u>Benchmark</u>	<u>2018 (WGZ)</u>
Nieuwe huurder	6,9
Vertrokken huurder	7,3
Reparatieverzoek	7,1

KWH

Het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector), meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid. Zo ook in 2018. Alle medewerkers van Woongood Zeist kunnen het KWH dashboard raadplegen; met één klik kun je de actuele meetgegevens inzien.

Algemeen	7,0
Woning zoeken	7,2
Huur opzeggen	7,5
Reparaties	7,4
Onderhoud	7,9
Nieuwe woning	7,2

Steeds meer digitaal

Eigentijdse dienstverlening betekent dat we steeds minder post versturen en meer digitaal contact hebben met onze huurders. Zo sturen we regelmatig een informatieve e-mail nieuwsbrief aan onze huurders en relaties. En ook in de projecten communiceren we steeds meer digitaal.

Daarnaast kunnen huurders 24/7 vanuit hun 'luie stoel' inloggen op mijnwoongoodzeist.nl en zelf zaken inzien en dingen regelen. Eind 2018 maakten 2.812 huurders gebruik van het huurderportaal.

Ook groeit het aantal huurders en relaties die met ons een verbinding aangaan op social media. Vooral op Facebook zijn we actief. In verschillende hoogbouwcomplexen houden complexbeheerders een Facebookpagina bij en er is een corporate pagina.

Incassobeleid

We verscherpten ons 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 raadsliden opgenomen om hulp te zoeken bij betalingsproblemen. Hierbij zoeken we de samenwerking met het Sociaal Team van de gemeente Zeist. Dit alles om een gang naar de deurwaarder (en daarbij behorende kosten) en in het ergste geval een ontruiming, te voorkomen.



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 HuurdersPlatform Seyst.

In 2018 waren er 25 actieve bewonerscommissies, verenigingen of huurderscontactpersonen actief, in de volgende buurten, straten of complexen:

- Den Dolder
- Prinses Margrietlaan
- Vossenburg
- Zeist Centrum
- Mamejoh
- Mr. de Klerkstraat
- Maurikstraat
- Gandhilaan
- Dr. Schaepmanlaan
- L-Flat
- Hofwijck
- Geroflat
- Montessoriflat
- Filips van Bourgondiëlaan
- Eldorado
- CP Antonlaan
- Antonlaan 203-299
- Samen Verder in Vogelwijk
- De Grift
- Crosestein 16/17/18
- Jan Thijssen commissie
- Dolderse Duinen
- Beverburg
- Park Boswijk
- Brinkhove

Daarnaast hebben we een Seniorenadviesgroep die op afroep beschikbaar is en werken we in onze projecten samen met Projectcommissies of Klankbordgroepen.



Ontruimingen, klachten en overlast

Door een scherp incassobeleid en hulp bij het oplossen van overlast proberen we ontruimingën zoveel mogelijk te voorkomen. In 2018 waren er 10 ontruimingën:

4 ontruimingën op basis van huurachterstand

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 1 x Centrum
- 2 x West
- 1 x Oost (Kerckebosch)

3 op basis van hennep

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 2 x Noord
- 1 x Oost

2 op basis van overlast

Als volgt verdeeld over de wijken:

- 2 x West

1 op basis van onrechtmatige bewoning

- 1 x Huis ter Heide

Laatste Kansbeleid

Samen met de gemeente en de RK Woningbouwvereniging hanteren we een 'laatste kans beleid'. 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 ook bij aan het voorkomen van huisuitzettingen.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling heeft in 2018, 45 casussen van Woongoed Zeist in behandeling genomen. Daarvan hebben wij er 22 zelf aangemeld, de overige zijn via andere instanties aangemeld of huurders hebben zelf het initiatief genomen.

Overlast

In 2018 hebben we 234 meldingen van overlast ontvangen. Het gaat hier om meldingen die niet in één keer opgelost konden worden. De meldingen die we ontvingen betroffen vaak complexe situaties waarbij we bijvoorbeeld het Sociaal Team van de gemeente inschakelen. De verdeling van de overlast over de verschillende wijken en hoogbouwcomplexen was in 2018 als volgt:

<u>wijk</u>	<u>aantal meldingen</u>	<u>complex</u>	<u>aantal meldingen</u>
Noord	100	Vollenhove	42
Oost	36	Nijenheim	18
West	67	Couwenhoven	9
Centrum	31		
Totaal	234	Totaal	69



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. Woongroep 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 2018 gecontinueerd: onze wijkconsulenten maken onderdeel uit van de wijkteams. We leveren hier ook een financiële bijdrage aan.

Daarnaast hebben we begin 2018 Kerk & Samenleving een financiële bijdrage gegeven ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de inloophuizen in de L-flat, Verzetswijk en Kerckebosch.

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 2018 die de leefbaarheid verbeterden:

- In de L-flat zijn extra camera's aangeschaft voor meer toezicht op L flat.
- In Crosestein is een complex met camera's uitgerust na meldingen van overlast.
- In diverse buurten zijn (extra) tuinonderhoud en schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- Er is camerabewaking voor de sloopflats in Kerckebosch geregeld.
- Op advies van de brandweer zijn er aanpassingen gedaan in seniorencomplex Binnenhof. Voorafgaand werd er – samen met de brandweer - een informatieve bewonersbijeenkomst georganiseerd.
- We stelden een gemeenschappelijke ruimte 'om niet' beschikbaar in seniorencomplex Eldorado. Hier worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.
- Er is een aantal containerruimtes in de L flat aangepast, deze zijn in gebruik genomen door een groep meiden als 'hang out'.
- In een seniorencomplex aan de Antonlaan is een extra automatische deurdranger geplaatst bij de fietsenstalling. Nu staat de deur niet meer open en dit bevordert de veiligheid.
- In Nijenheim wordt veel georganiseerd voor kinderen uit de buurt. Bij 't Nijentje kunnen kinderen wekelijks komen spelen en knutselen. Ook is er een 'speelblik' waar speelgoed uit geleend wordt.
- De woongroep Ondertussen (De Grift) heeft zich in 2018 uitgebreid. In de flat 70/80/90 is de woongroep In de Buurt van start gegaan. Woongroep Zeist heeft daarvoor woningen beschikbaar gesteld evenals een gemeenschappelijke ruimte. Deze is door de woongroep - samen met bewoners - ingericht.



Onze organisatie

In 2018 – het stof van de fusie was neergedaald – staken we veel energie in het verbeteren van onze organisatie. We startten met Woongood Doet, bepaalden onze belangrijkste KPI's en alle medewerkers volgden een basiscursus. We creëerden een werkcultuur waar continu verbeteren centraal staat. Natuurlijk vroeg de ommezwaai het nodige van de medewerkers. Daarbij kregen we te maken met een aantal langdurig zieken. Het werk werd grotendeels intern opgevangen, daar waar dat niet kon werden tijdelijke krachten ingehuurd.

Personeelsbestand

Eind 2018 bedroeg de omvang van de formatie 55,62 fte, daarbij inbegrepen twee voltijds medewerkers voor gezamenlijke rekening met de gemeente. Voor 2018 was 62,50 fte begroot, sommige functies zijn (tijdelijk) ingevuld door ingeleend personeel.

Overzicht aantal FTE eind 2018 per afdeling:

	Aantal FTE	Aantal personen
Directie / Staf	9,06	10
Wonen (verhuur en verkoop)	24,03	28
Vastgoedbeheer	8,65	10
Financien	7,44	8
Projecten	6,44	7
	<u>55,62</u>	<u>63</u>

In- en uitstroom

Tien medewerkers traden in 2018 uit dienst. Twee mensen werden aangenomen. Drie medewerkers gingen meer uren werken. Drie mensen maakten gebruik van het recht op ouderschapsverlof.

Personeelsbeleid

In 2018 is veel gedaan, om ervoor te zorgen dat iedereen in staat was om een bijdrage te leveren aan de verbetering van Woongood Zeist.

Medewerkersonderzoek gerelateerd aan Woongood Doet

Een paar maanden na de start van Woongood Doet is aan medewerkers gevraagd om (anoniem) een vragenlijst in te vullen. Het doel was om inzichtelijk te krijgen hoe Woongood Doet werd ervaren en wat mensen nog nodig hadden om mee te kunnen veranderen. Uit het onderzoek kwamen voorstellen voor opleidingen naar voren en een algemeen positief beeld ten opzichte van de organisatieveranderingen.

Klokkenluidersregeling en vertrouwenspersoon

Medewerkers van Woongood Zeist kunnen terecht bij een vertrouwenspersoon, ook is er een klokkenluidersregeling. Van beide werd in 2018 geen gebruik gemaakt.



Ziekteverzuim

De norm voor 2018, gesteld op 4% is ruim overschreden. Eind 2018 stond het verzuim op 10,4%. Een aantal medewerkers is langdurig arbeidsongeschikt geweest. Vaak door niet werk gerelateerde oorzaken. In samenwerking met de arbodienst is er adequate begeleiding van de langdurig arbeidsongeschikten ingezet, in een aantal gevallen met een aanvulling van bedrijfsmaatschappelijke hulp.

Preventief medisch onderzoek

Medewerkers werd gevraagd om deel te nemen aan een preventief medisch onderzoek (pmo). Om inzicht te verkrijgen in de eigen conditie en gezondheid en een gezonde levensstijl te stimuleren. Medewerkers kunnen een deel van hun sportabonnement declareren bij Woongoed Zeist en kunnen – op kantoor – een griep prik krijgen.

Volkshuisvestersloop

In 2018 organiseerde Woongoed Zeist de Volkshuisvestersloop. Een jaarlijkse hardloopwedstijd voor en door corporatiemedewerkers. De route liep door de bossen langs de wijk Kerckebosch. Met het sponsorgeld dat met de loop werd opgehaald, is een elektrisch voertuig aangeschaft voor ontmoetingsruimte Binnenbos. Daarmee kunnen ze mensen die moeilijk te been zijn makkelijk ophalen voor een kopje koffie en wat gezelligheid.

Ondernemingsraad

In 2017 startte de 'nieuwe' OR van Woongoed Zeist. Zij vertegenwoordigen de werkvloer in overleggen met de directie en RvC. In 2018 werd een achterban bijeenkomst georganiseerd en de OR informeerde de medewerkers regelmatig via Intranet. Begin 2019 zijn er verkiezingen voor een nieuwe OR.



Samenwerking en deelnemingen

Financiële continuïteit is de meest essentiële randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren. De afdeling Financiën bewaakt de financiële continuïteit. Denk aan het beheer van de kasstromen om ervoor te zorgen dat er niet meer liquiditeiten worden besteed dan er beschikbaar zijn. Maar ook om toe te zien op 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 worden de beoordelingen van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in acht genomen. Ook in 2018 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 – zie vorige hoofdstukken.

Door de komst van de WMO zijn de sociale aspecten in een wijk onderdeel geworden van de verantwoordelijkheid van de gemeente. De sociale wijkteams zijn voor de corporaties de partner in de wijk geworden die zorgt voor de aanpak van sociale problematiek (waaronder problematische huurachterstanden) en/of psychische problematiek. Op het gebied van het delen van informatie en oog hebben voor elkaars verantwoordelijkheden is er in 2018 veel verbeterd. De aanpak van multiprobleem huishoudens blijft ondanks deze verbeterde samenwerking een lastige kwestie, omdat daarbij zoveel factoren een rol spelen. De contacten met het bestuur van HuurdersPlatform Seyst zijn constructief en verlopen in goede harmonie.

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 Veste 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 2018 € 1.000 negatief. Het vermogen bedraagt per balansdatum € 2.627.000.

Stichting BSW (Stichting Beheersorgaan Samenwerkende Woningbouwverenigingen) exploiteerde het bedrijfsgebouw Crosestein 1702. Dit pand is in 2017 verkocht en deze stichting is in 2018 ontbonden. Middelen zijn toegevoegd aan Woongoed Zeist.

Overige deelnemingen

Woongoed Zeist had samen met Lekstede Wonen voor 50% aandeel in deelneming **Machado BV** (gevestigd te Utrecht). In 2018 is het bezit in deze BV verkocht en is de BV ontbonden en is het



gestorte aandelenkapitaal en financieringsdeel retour ontvangen.

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 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 Gemeente Zeist elk 50% aandeel hebben. In 2018 is de grondexploitatie en de realisatieovereenkomst 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 2022. In de komende periode ontwikkelt Woongoed Zeist naar verwachting in totaal nog circa 142 nieuwbouw huurwoningen inclusief parkeervoorzieningen. Ook worden 74 bestaande huurwoningen in Kerckebosch gerenoveerd.

De WOM BV is in de jaarrekening van Woongoed Zeist gewaardeerd tegen de netto vermogenswaarde, te weten per 31 december 2018 € 9.000 (31 december 2017 € 9.000). Alle uitgaven van de WOM BV zijn toerekenbaar aan de grondexploitatie. Ten tijde van het opmaken van deze jaarstukken was het definitieve exemplaar 2018 van de WOM nog niet ontvangen. De concept jaarstukken laten een vermogen zien van € 18.000, aan onderhanden projecten een bedrag van € 23.404.000, aan vorderingen € 1.667.000, aan liquide middelen € 5.603.000 en aan lang- en kortlopende schulden € 30.657.000.

Woongoed Zeist heeft eind 2018 geen vordering meer 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.

Voor de huisvesting van studenten hebben woningcorporaties in de regio Utrecht **CV Uithof III**, gevestigd te Utrecht, opgericht. Woongoed Zeist was één van de commanditaire vennoten en participeerde met € 650.000 kapitaal (3% belang) in de CV. In 2018 heeft beherend vennoot S.S.S.H. via een overname van alle participaties deze deelneming voor 100% in eigendom gekregen. Woongoed Zeist heeft de ingebrachte kapitaalbreng retour ontvangen in 2018.

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 gekocht en verbouwd. 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 en Altrecht in het kader van de huisvesting van cliënten van deze instellingen.

Buitenlandse instellingen

Woongoed Zeist investeerde geen middelen in 2018 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) - voorheen de 'A' status - en de borgbaarheidsverklaring van het WSW is het doel. Bij de beoordeling van de financiële continuïteit wordt gekeken naar het beheer van de kasstromen om ervoor te zorgen dat er niet meer liquiditeiten worden besteed dan er beschikbaar zijn. Ook wordt gekeken naar de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding dient zodanig te zijn dat Woongood Zeist niet teveel risico loopt en dat de financiële buffer voldoende solide is. Hierbij neemt Woongood Zeist ook de beoordelingen van de Autoriteit woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in acht.

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

Resultaat over 2018

Het boekjaar 2018 is afgesloten met een positief resultaat van € 118.338.000. Dit resultaat is bepaald op basis een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 119,3 miljoen positief vanwege waardeveranderingen van vastgoed.

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)

	2018	2017
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.248	28.319
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.885	-9.149
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.434	-1.022
Nettoresultaat overige activiteiten	283	357
Overige organisatiekosten	-495	-560
Leefbaarheid	-835	-622
Saldo financiële baten en lasten	-7.202	-6.396
Resultaat belastingen	-6.230	-1.358
Resultaat deelnemingen	20	269
Resultaat na belastingen	118.338	9.838

De meest belangrijke onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2017 € 2.071.000,- lager uitgekomen. Per onderdeel:

Exploitatie vastgoed (x € 1.000)

	2018	2017
Huuropbrengst	49.891	49.416
Saldo leveringen en diensten	2	-120
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-2.246	-2.557
- afschrijvingen	-153	-182
- overige organisatiekosten	-1.689	-1.900
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-9.157	-6.994
- personeelskosten	-1.829	-1.714
- afschrijvingen	-125	-122
- overige organisatiekosten	501	518
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapbelasting	-2.336	-2.305
- verhuurderheffing	-6.113	-5.263
- Verzekeringen	-273	-236
- Overige directe operationele lasten	-225	-222
Totaal exploitatie vastgoed	26.248	28.319

De grootste afwijkingen 2018 t.o.v. de exploitatie 2017, betreffen lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten van totaal € 551.000 door afname van de personele formatie. De directe onderhoudskosten in 2018 zijn € 2.163.000 hoger. De stijging van de overige directe operationele lasten wordt verklaard door de hogere verhuurderheffing ten opzichte van 2017 van € 850.000.

Resultaat verkoop bestaand bezit

Verkopen bestaande bouw:

In 2018 zijn er 22 voorheen huurwoningen (waarvan drie uit de verkoopvoorraad per 31 december 2017) en één garage verkocht. Er zijn acht afkopen geweest van erfpachtcontracten.

Aan de WOM Kerckebosch zijn 98 (sloop-)appartementen in Kerckebosch verkocht (Blok 7). Tevens is voor het verliesgevend verkoopcontract van 134 woningen in Blok 9 en 10 in Kerckebosch een voorziening gevormd van € 6.665.000,- i.v.m. een verlieslatende transactie.

Verkoop vastgoed (x € 1.000)

	2018	2017
Verkoopopbrengst verkopen	10.061	8.055
af: verkoopkosten	-69	-84
Netto opbrengst	9.992	7.971

39



af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-14.747	-16.942
- toegerekende organisatiekosten	-17	-45
- personeelskosten	-106	-124
- afschrijvingen	-7	-9
Gerealiseerd resultaat	-4.885	-9.149

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 2018, 165 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)

	2018	2017
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.745	-14.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	119.385	13.098
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	794	519
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.434	-1.022



Leefbaarheid

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

Leefbaarheid (x € 1.000)

	2018	2017
Directe uitgaven leefbaarheid	- 608	- 364
Toegerekende organisatiekosten:		
- personeelskosten	- 177	- 180
- afschrijvingen	- 12	- 13
- overige organisatiekosten	<u>- 38</u>	<u>- 65</u>
	- 835	- 622
Daeb-woningen (aantal)	7.275	6.998

De gemiddelde directe leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2018 bedragen € 115,- per Daeb-woning (in 2017 was dit € 89,- per Daeb-woning). 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. Nagenoeg de gehele leningenportefeuille valt onder de borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Financiering (x € 1.000)

	2018	2017
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	180.183	189.627
Rentelasten	-7.501	-6.829
Gemiddelde rente	3,81%	3,89%

In 2018 is de leningenportefeuille afgenomen met € 9.444.000 als gevolg van contractuele aflossingen (€ 19.580.000) en door mutatie van geamortiseerde rente (€ 135.000,- negatief). Aan nieuwe leningen is in 2018 € 10.000.000 aangetrokken.

Vennootschapsbelasting

Woongoed Zeist heeft geen acute vennootschapsbelasting plicht als gevolg van verrekenbare verliezen. In de jaarrekening 2018 is de vennootschapsbelastinglast € 6.230.000 opgenomen. Dit betreffen mutaties op de volgende latenties:



Belasting latenties (x € 1.000)

	2018	2017
Latente vennootschapsbelasting Leningen	-9	-14
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-2.195	-3.261
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-4.026	1.917
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	-	-
Totaal latenties	-6.230	-1.358

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is in de jaarrekening 2018 € 19.500.

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 opgesteld. Het uitgangspunt van Woongoed Zeist is dat aan deze ratio's moet worden voldaan.

De AW/WSW heeft in het beoordelingskader scheiding DAEB/niet-DAEB van januari 2018 een aantal stuurvariabelen (ratio's) hernoemd en genormeerd. De wijzigingen worden hieronder toegelicht.

Solvabiliteit

De berekening was tot en met 2017 gebaseerd op het eigen vermogen en balanstotaal dat verminderd was met deel volkshuisvestelijke bestemming van het eigen vermogen.

In de nieuwe definitie (2018) wordt het eigen vermogen en balanstotaal gebaseerd op basis van de beleidswaarde. Het AW/WSW moet nog een nieuwe norm vaststellen. Tot die tijd geldt de huidige norm nog.

Loan to Value (LTV)

De berekening was tot en met 2017 gebaseerd op de verhouding van de nominale schuldpositie ten op zichte van de bedrijfswaarde. In de nieuwe definitie (2018) wordt de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde. Het AW/WSW moet nog een nieuwe norm vaststellen. Tot die tijd geldt de huidige norm nog.

Solvabiliteit

De Solvabiliteit is gedefinieerd als eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal. De berekening was tot en met 2017 gebaseerd op het eigen vermogen en balanstotaal dat verminderd was met deel volkshuisvestelijke bestemming van het eigen vermogen. In de nieuwe definitie (2018) wordt het eigen vermogen en balanstotaal gebaseerd op basis van de beleidswaarde.

Solvabiliteit

	2018	2017
balanstotaal	727.720	688.023
eigen vermogen	477.983	435.368
solvabiliteit	66,2%	63,3%



De solvabiliteit 2018 is niet te vergelijken met die van 2017 door verandering van waardebegrip in 2018 (beleidswaarde 2018 versus bedrijfswaarde 2017). Ook is de nieuwe norm voor de ratio solvabiliteit op basis van beleidswaarde nog niet door AW/WSW bepaald. Vooralsnog mag worden uitgegaan van de oude normering van minimaal 75%. De ratio solvabiliteit voldoet aan de (oude) AW/WSW norm van minimaal 20% (DAEB) en 40% voor niet-DAEB.

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. De beleidswaarde is een nieuw begrip in de jaarrekening 2018. In 2017 werd deze ratio nog bepaald op basis van de bedrijfswaarde.

Loan to value

	2018	2017
actuele waarde portefeuille (value)	654.549	425.128
schuldrestant leningportefeuille (loan)	182.626	189.627
loan to value	27,9%	45%

De Loan to Value 2018 is niet te vergelijken met die van 2017 door verandering van waardebegrip in 2018 (beleidswaarde 2018 versus bedrijfswaarde 2017). Ook is de nieuwe norm voor de ratio LTV op basis van beleidswaarde nog niet door AW/WSW bepaald. Vooralsnog mag worden uitgegaan van de oude normering van maximaal 75%. De ratio LTV voldoet aan de (oude) AW/WSW norm van maximaal 75%.

Dekkingsratio

Dekkingsratio geeft de hoeveelheid vreemd vermogen ten opzichte van het ongezette onderpand bij het WSW op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Dekkingratio

	2018	2017
Marktwaarde in verhuurde staat	1.051.170	938.622
Geborgd schuldrestant bij WSW	182.626	189.627
Dekkingsratio	17,4%	20,2%

De dekkingsratio is in 2018 terug gelopen van 20,2% naar 17,4%. Deze ontwikkeling wordt veroorzaakt door een afnemende van de nominale waarde door het WSW geborgde leningen en een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio voldoet aan de AW/WSW norm van maximaal 70%.

Interest dekkingsratio

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



Interest dekkingsratio

	2018	2017
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	23.249	27.584
rente uitgaven	7.388	7.927
interest dekkingsratio	3,15	3,48

De Interest dekkingsratio ligt zowel in 2017 als in 2018 ruim boven de gestelde ondergrens van 1,4%.

	2018	2017
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	14,9	15,1

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 treasurydoelstellingen voor de tijdsduur van een begrotingsjaar beschrijft en elk jaar opnieuw wordt opgesteld. Woongoed 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 Woongoed Zeist en een extern adviseur en komt minimaal driemaal per jaar bijeen. Het treasurybeleid van Woongoed Zeist is terughoudend in het inzetten van rente-instrumenten en sluit speculatierisico's uit. Het beleid is met name gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.

Om het renterisico van toekomstige financieringsbehoefte ten gevolge van investeringsplannen deels te beperken, heeft Woongoed Zeist bij de ABNAMRO een drietal rentederivaten voor een totaal bedrag van € 15 miljoen aangetrokken.

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2018	Marktwaaarde 2017
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 998.230	-€ 1.182.843
€ 5.000.000	4,950%	3-01-2011	2-01-2019	-€ 254.406	-€ 515.119
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 1.441.133	-€ 1.605.867
Totaal				-€ 2.693.769	-€ 3.303.829

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	Marktwaarde 2018	Marktwaarde 2017
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	-€ 268.194	-€ 350.215

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 hedge relatie 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 31-12-2018	Waarde derivaat 31-12-2017
ABN AMRO	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 2.403.222	-€ 2.278.043
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	2-05-2052	-€ 5.065.077	-€ 4.651.154
Totaal					-€ 7.468.299	-€ 6.929.197

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 € 1,0 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-afrekbare kosten. Tevens houden we rekening met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Voor 2018 bedraagt het geschatte fiscaal resultaat € 4,5 miljoen positief. Deze fiscale winst wordt verrekend met verliezen uit voorgaande jaren, waardoor er over 2018 geen sprake is van te betalen vennootschapsbelasting. Na deze verliesverrekening blijft er voor verrekening van toekomstige fiscale resultaten nog een bedrag over van € 42,1 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 2018 is 25%. De contante waarde wordt berekend volgens de gemiddelde kostenvoet van de leningenportefeuille van 3,807%. De tarieven van de vennootschapsbelasting worden vanaf 1 januari 2019 stapsgewijs verlaagd. De toegepaste tarieven zijn:

2019: 25%

2020: 22,55%

2021: 20,5%

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft in 2018 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 € 180.183 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

2018 € 197.485.000

2019 € 197.485.000

2020 € 172.688.000

Het borgingsplafond is eind november 2018 afgegeven. Een afnemend borgingsplafond voor 2020 lijkt onlogisch met een ambitieus investeringsprogramma. Met het WSW is afgesproken dat zij het eerste kwartaal 2019 een geactualiseerd borgingsplafond afgeven, gebaseerd op de meest recente meerjarenbegroting (2019 t/m 2028).

Autoriteit woningcorporaties

Sinds 1 juli 2015 valt het financieel toezicht en het toezicht op rechtmatigheid, governance en integriteit onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit Woningcorporaties (AW). De AW is na de afronding van de scheiding Daeb/niet Daeb gestart met de integrale beoordeling 2017/2018. Anders dan in andere jaren vindt deze beoordeling niet meer jaarlijks aan het einde van het jaar plaats maar is de integrale beoordeling onderdeel van het continue toezicht door de AW. Medio 2018 is een oordeel van AW ontvangen. De integrale beoordeling geeft de AW geen aanleiding tot het doen van interventies.

Risicomanagement

Strategische risico's

Woongoed Zeist heeft onder meer tot doelstelling te voldoen aan de eisen van het CFV/AW voorheen 'A' status en de borgbaarheidsverklaring van 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 geïventariseerd.

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.

Bestuur en management hebbende strategische risico's in 2018 een aantal malen besproken en beoordeeld. Een inventarisatie van strategische risico's heeft in 2018 plaatsgevonden. Het integraal risicomanagement wordt in 2019 verder uitgewerkt.

De volgende strategische risico's zijn onder andere onderkend:

- Realisatie van voorgenomen investeringen. Woongood Zeist staat voor een forse investeringsopgave in nieuwbouw en bestaand bezit. Enerzijds legt dat een groot beslag op de organisatie, anderzijds wordt de huidige economische situatie gekenmerkt door sterke prijsstijgingen. De beheersmaatregel is het sturen op de projectenportefeuille, zodat de financiële continuïteit gewaarborgd blijft. Dit onderwerp is bij de actualisatie van het strategisch voorraadbeleid uitvoerig aan de orde geweest. De huidige financiële positie is zodanig dat eventuele tegenvallers gedragen kunnen worden.
- Data integriteit primair systeem. Te denken valt aan de registratie van basisgegevens die als input dienen voor de marktwaardeberekeningen. Onjuiste gegevens kunnen leiden tot een onjuiste waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit risico is onderkend en de basisgegevens ten behoeve van vastgoedwaardering zijn in 2018 verder inzichtelijk gemaakt.
- Toekomstgerichte organisatie. Is Woongood Zeist op de toekomst voorbereid en kan zij haar klanten op een voldoende professionele manier bedienen? In 2018 is intern gestart met een verbetertraject 'Woongood Doet'.

Bij geen van de onderkende risico's is sprake van een bedreigend (hoog) risiconiveau. De financiële positie van Woongood 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 toekomstmogelijkheden voor de lange termijn. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is voor alle andere complexen van belang. Dit beleid is in 2018 weer geactualiseerd en geïmplementeerd.

Debiteurenrisico

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

Ongunstige ontwikkeling van kosten

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

Juridische en fiscale risico's

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

Calamiteitenrisico's

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

Risico's automatiseringsorganisatie

Deze risico's betreffen het waarborgen van de continue beschikbaarheid en de beveiliging van de informatiesystemen. Continue beschikbaarheid is gewaarborgd omdat Woongoed Zeist haar totale automatiseringsomgeving in een extern datacenter heeft ondergebracht. Het technisch beheer is uitbesteed aan een gespecialiseerde dienstverlener. Voorts maakt zij gebruik van adviezen en ondersteuning van externe deskundigen.

Frauderisico

Binnen het geheel van risicobeheer is frauderisico een belangrijk punt van aandacht. Beheersing ervan geschiedt door adequate procedures, waarbij functiescheiding zoveel mogelijk wordt toegepast. We verstrekken opdrachten voor uitvoering van werken volgens een procuratieschema. Woongoed 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 Raad van Commissarissen vastgesteld. Dit reglement, inclusief de klokkenluiderregeling en het bestuursreglement staat op onze website: 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.

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 Raad van Commissarissen. De inrichting van deze rapportages zijn intern vastgesteld en worden periodiek geëvalueerd. Indien noodzakelijk geacht, wordt de inrichting aangepast.

Financiële risico's

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

Financieringsrisico

Het woningbezit wordt in belangrijke mate gefinancierd met vreemd vermogen. Voor de continuïteit van Woongood Zeist is het van belang om voortdurend - tegen aanvaardbare condities - een beroep te kunnen doen op de kapitaalmarkt, waarbij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de op te nemen leningen waarborgt. Dit stelt eisen aan de (eigen) vermogenspositie en de vrije kasstromen van Woongood Zeist. Beheersing van dit risico vindt plaats door minimaal twee keer per jaar te toetsen of de vermogenspositie en de kasstromen voldoen aan de criteria die het WSW stelt.

Renterisico

Juist omdat het woningbezit in belangrijke mate is gefinancierd met rentedragend vreemd vermogen, zijn de financiële resultaten van Woongood Zeist in belangrijke mate mede afhankelijk van de ontwikkeling van de rente. Om dit risico te beheersen streeft Woongood Zeist bij de samenstelling van de leningenportefeuille naar een evenwichtige spreiding van renteherzieningsdata. Doelstellingen staan verwoord in het treasurystatuut en het jaarlijks op te



stellen treasuryjaarplan. Beheersing van de risico's vindt ook plaats doordat Woongood Zeist een treasurycommissie heeft ingesteld, waarin een externe deskundige participeert.

Een deel van de langlopende schulden betreft zogenaamde roll-over leningen, waarbij de rente voor 1, 3 of 6 maanden wordt vastgezet. Het hieruit voortvloeiende risico is voor een belangrijk deel begrensd door collars.

Liquiditeitsrisico

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

Een deel van het bezit van Woongood Zeist valt onder het zogenaamde niet-DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang) regiem. Dit niet-DAEB bezit dient vanaf scheiding zonder staatssteun te moeten worden gefinancierd. In 2018 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de niet-DAEB tak.

Compliancerisico's

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

Financiële verslagleggingsrisico's

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

Valutarisico

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

Investerings in het buitenland

Woongood Zeist heeft in 2018 geen investeringen in het buitenland gedaan.

Bouwen met kostprijs > € 200.000

In 2018 heeft Woongood Zeist geen woningen gerealiseerd met bouwkosten boven de € 200.000.

Melding Topinkomens

Door Woongood Zeist zijn in 2018 geen uitkeringen gedaan hoger dan de normbedragen in het kader van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.



Verklaring Bestuur

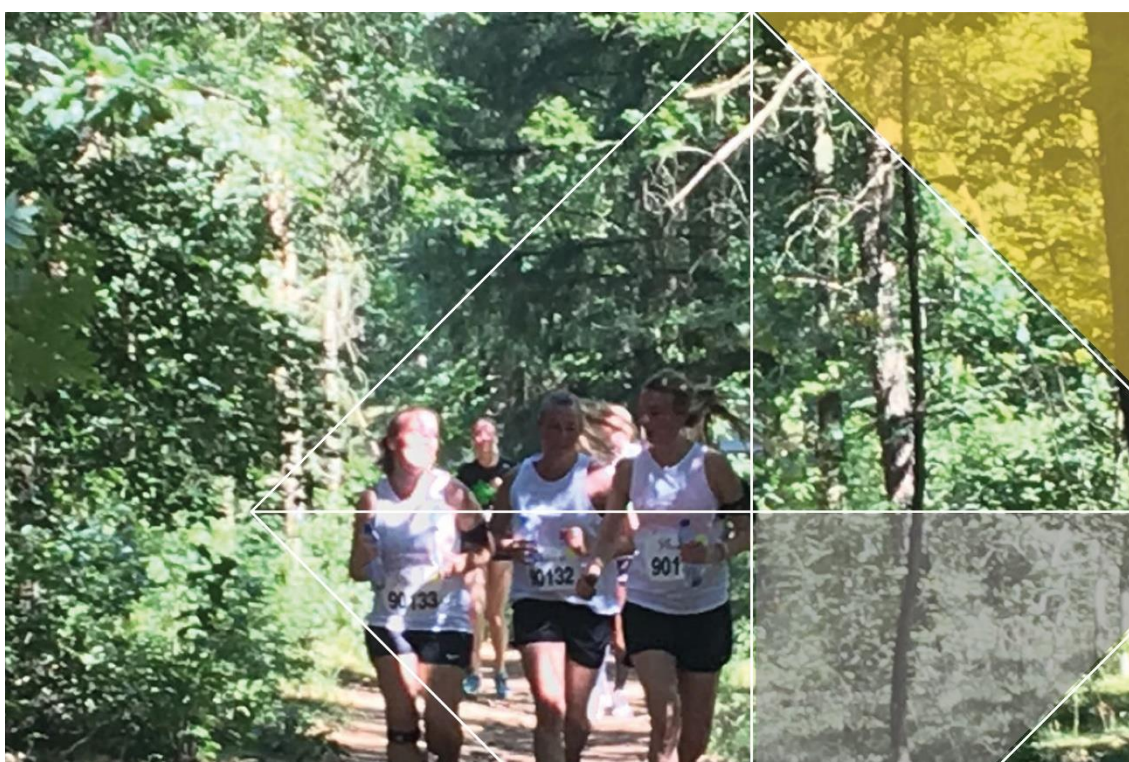
Woongoed Zeist heeft in het verslagjaar 2018 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, uitgezonderd de betaalde Verhuurderheffing ter grootte van € 6.113.200.

Zeist, 13 juni 2019

Was getekend

Rob Wassenberg

Directeur / Bestuurder





Kengetallen (op basis van geconsolideerde jaarrekening)

	Boekjaar 2018	Boekjaar 2017
Aantal verhuureenheden		
Woningen (ultimo)	7.349	7.462
Parkeervoorzieningen/bergingen etc.	746	742
MOG/BOG/Zorg	27	24
Totaal	8.122	8.228
Mutaties in het bezit		
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw	8	146
Aantal aangekocht	8	9
Aantal overheveling van verkoop voorraad	2	3
Aantal overheveling naar verkoop voorraad	-8	-3
Aantal verkocht	-17	-60
Aantal gesloopt	-98	0
Aantal samengevoegd/ overig	-1	4
Totaal mutaties	-106	99
Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)		
Kosten reparatieonderhoud	287	261
Kosten mutatieonderhoud	123	150
Kosten planmatig onderhoud	826	528
Totaal kosten onderhoud	1.236	939
Gemiddelde netto huur per woning per maand	581	595
Het verhuren van woningen		
(vertrek) Mutatiegraad in %	8,1	7,8
Huurachterstand in % (zittende huurders)	1,17	1,27
Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)		
Eigen vermogen	118.102	101.512
Egalisatierekeningen	-	-
Voorzieningen	2.694	2.755
Totaal opbrengsten	8.661	8.768
Rentelasten	1.013	917
Jaarresultaat	15.980	1.321
Personeelsbezetting		
Formatieplaatsen ultimo boekjaar	55,62	61,34



II JAARREKENING





Geconsolideerde balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1. 945.849	838.109
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2. 105.321	100.513
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. 27.600	24.479
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. 11.792	2.582
	1.090.562	965.683
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5. 2.729	3.079
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	6. 78	1.868
Latente belastingvordering(en)	7. 5.761	11.991
Overige vorderingen	8. 386	115
	6.225	13.974
Som der vaste activa	1.099.516	982.736
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	9. 1.881	875
Grond- en ontwikkelposities	10. 1.568	2.952
	3.449	3.827
Vorderingen		
Huurdebiteuren	11. 707	744
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12. 308	380
Overige vorderingen	13. 328	604
Overlopende activa	14. 442	1.988
	1.785	3.716
Liquide middelen	15. 13.593	18.643
Som der vlottende activa	18.827	26.186
TOTAAL ACTIVA	1.118.343	1.008.922



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2018	31-12-2017
PASSIVA			
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	16.	874.605	756.267
Totaal groepsvermogen		874.605	756.267
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.	13.174	13.531
Voorziening latente belastingverplichting(en)	19.	0	0
Voorziening overige	20.	6.777	6.993
Totaal voorzieningen		19.951	20.524
Langlopende schulden			
Schulden/Leningen kredietinstellingen	21.	165.352	175.049
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.	25.906	23.538
Overige schulden	23.	7.247	7.154
Totaal langlopende schulden		198.505	205.741
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	24.	280	174
Schulden aan kredietinstellingen	25.	14.831	14.579
Schulden aan leveranciers	26.	1.265	1.800
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	27.	2.163	2.015
Belastingen en premies sociale verzekeringen	28.	403	908
Schulden ter zake van pensioenen	29.	51	60
Overige schulden	30.	2.518	2.766
Overlopende passiva	31.	3.771	4.088
Totaal kortlopende schulden		25.282	26.390
TOTAAL PASSIVA		1.118.343	1.008.922



Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2018	2017
Huuropbrengsten	1. 49.891	49.416
Opbrengsten servicecontracten	2. 3.086	2.838
Lasten servicecontracten	3. -3.084	-2.958
Overheidsbijdragen	4. -	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -4.088	-4.638
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -10.610	-8.312
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -8.947	-8.027
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.248	28.319
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8. 0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.992	7.971
Toegerekende organisatiekosten	-130	-178
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.747	-16.942
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	9. -4.885	-9.149
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -8.745	-14.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 119.385	13.098
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 794	519
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. -	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.434	-1.022
Opbrengsten overige activiteiten	283	359
Kosten overige activiteiten	-0	-2
Nettoresultaat overige activiteiten	14. 283	357
Overige organisatiekosten	15. -495	-560
Leefbaarheid	16. -835	-622
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	17. -	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	18. 289	423
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 10	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -7.501	-6.829
Saldo financiële baten en lasten	-7.202	-6.395
Resultaat voor belastingen	124.548	10.927
Belastingen	21. -6.230	-1.358
Resultaat deelnemingen	22. 20	269
Resultaat na belastingen	118.338	9.838
Resultaat aandeel derden	23. -	-
Resultaat na belastingen	118.338	9.838



Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Hururontvangsten	48.963	48.530
Vergoedingen	3.828	3.828
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	1.134	1.072
Ontvangen interest	10	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>53.935</u>	<u>53.430</u>
Erfpacht	11	5
Personeelsuitgaven	4.344	4.379
Onderhoudsuitgaven	9.547	6.763
Overige bedrijfsuitgaven	9.660	9.115
Betaalde interest	7.388	7.927
Sectorspecifieke heffing	604	41
Verhuurdersheffing	6.113	5.263
Leefbaarheid niet investering gebonden	388	280
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>38.055</u>	<u>33.773</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.880	19.657
(Des) investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande woongelegenheden	6.336	6.700
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	311
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.537	4.707
(Des) investeringsontvangsten overige	0	0
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen en MVA	<u>7.873</u>	<u>11.718</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.033	9.206
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	11.233	6.371
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	1.407	1.039
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven woon- en niet woongelegenheden	22	0
Aankoop grond	0	132
Investering overig	330	819
Externe kosten bij verkoop	73	213
Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen en MVA	<u>21.098</u>	<u>17.780</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA	-13.225	-6.062
Ontvangsten verbindingen	1.874	19
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	<u>1.874</u>	<u>19</u>
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten	-11.351	-6.043
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te geborgde leningen	10.000	0
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>10.000</u>	<u>0</u>
Aflossing WSW geborgde leningen	19.579	16.632
Aflossing niet-WSW geborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing niet-WSW geborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>19.579</u>	<u>16.632</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9.579	-16.632
Mutatie liquide middelen	<u>-5.050</u>	<u>-3.018</u>
Wijziging kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1-1	18.643	21.661
Liquide middelen per 31-12	13.593	18.643

/ gewoon thuisvoelen /



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. 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, gevestigd 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 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 2018 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 Woningwet	Van Houten Industriepark 25, Utrecht	< 5%	Dienstverlening
WOM Kerckebosch BV	Gr.Lodewijkln 15, Zeist	50 %	Projectontwikkeling

NV Woningwet 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.

Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

In 2018 zijn de deelnemingen Stichting B.S.W. en Machado BV beëindigd en ontbonden.

Fusies en overnames

In 2018 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.

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

Continuïteit van de activiteiten

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder 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 tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

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 en is voor de rubricering van kosten en opbrengsten de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2018' zoals deze door SBR Wonen is opgesteld gehanteerd. Vergelijkende cijfers 2017 zijn aangepast voor juiste vergelijkingsdoeleinden.

Stelselwijzigingen

In 2018 zijn er stelselwijzigingen doorgevoerd:

- Her rubricering van kosten en opbrengsten 2017 volgens 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening' zoals hierboven vermeld.
- *Contante waardeberekening latenties tegen toepasselijk belastingtarief*
Bij waardering tegen contante waarde vindt discontering plaats tegen de netto rente. In voorgaande jaren werd onder de netto rente verstaan de voor Woongoed Zeist geldende rente op langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectief belastingtarief. De RJ heeft bepaald dat de aftrek niet langer plaats moet vinden op basis van het effectieve



maar het toepasselijke belastingtarief. In de jaarrekening 2018 is dit vervroegd toegepast. De cijfers 2017 zijn niet aangepast aangezien voorgaand jaar de discontering reeds had plaatsgevonden rekening houdend met het toepasselijke belastingtarief. De impact hiervan op voorgaande jaren is niet materieel. Deze wijziging heeft geen impact op het vermogen en het resultaat.

Schattingswijzigingen

Bij de bepaling van de jaarlijkse waardemutatie van de eenheden 'verkocht onder voorwaarden' (VOV) wordt gebruik gemaakt van prijsindexcijfer bestaande koopwoningen (PBK). Vanaf boekjaar 2018 wordt gebruik gemaakt van specifieke index voor de regio Zeist met differentiatie naar type woning. Voorgaande jaren werd gebruik gemaakt van landelijke indexcijfers.

Onder de Financiële vaste activa bij rubriek Overige vordering is een correctie doorgevoerd. Bij het samenstellen van de jaarrekening 2018 is vastgesteld dat in 2012 en 2013 er een aantal woningen verkocht waren met een gedeeltelijk uitgestelde betaling ('Kopen naar Wens' constructie). Deze vorderingspositie bleek voorgaande jaren niet opgenomen te zijn in de balans van Woongoed Zeist. Deze positie is hersteld in de jaarrekening 2018. De impact hiervan op voorgaande jaren is niet materieel; boekjaar 2017 is niet aangepast. Aanvullende boekwinst is alsnog verwerkt onder het verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening in boekjaar 2018.

Positie Kopen naar Wens portefeuille boekjaar 2017	0
correctie voorgaande boekjaren	350
Aanschafwaarde 1 januari 2018	<u>350</u>

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 hedge relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijshedge-accounting algemeen

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

Omrekening van vreemde valuta's

Er is bij Woongood Zeist geen sprake van vreemde valuta.



Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 710,68). 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'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. 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.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Woongood Zeist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. 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.



Beleidswaarde

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip; de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongood Zeist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan: de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woongood Zeist. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) 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 uitpondscenari0 en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit field wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Zeist hanteert in haar beleid een streefhuur onder of op de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
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.

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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woongood Zeist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten voor:	2018
Disconteringsvoet	6,07%
Streefhuur per maand	€ 561
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.177
Lasten beheer per jaar	€ 730



Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woongood Zeist heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Materiële vaste activa

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.

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

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

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 Woongood Zeist.



Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woongoed Zeist geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, 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 2,86%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende rente voor langlopende leningen (3,8%) 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

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

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 2,86% en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende rente voor langlopende leningen (3,8%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief. De opgenomen latentie heeft betrekking op financiële instrumenten.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot doorbetaling van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) van het per balansdatum naar verwachting voor langere tijd arbeidsongeschikte personeel is een voorziening gevormd. Deze voorziening is ter grootte van het



naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden ten laste van deze voorziening gebracht.

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 2018 bedroeg dit maximumpercentage 5,4% (inflatie 1,4% + 4,0% opslag inkomensafhankelijke huurverhoging). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten.

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 klanten contact center

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. 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. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting
- verzekeringskosten
- verhuurderheffing

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.

Nettoverkoopresultaat 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).

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 projectkosten

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.

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 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 2018 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 115,9 procent. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Op een langere termijn bedraagt de vereiste dekkingsgraad zo'n 125%. 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. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Op basis van de dekkingsgraad is verlaging van pensioenen bij SPW niet aan de orde.

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.

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 1 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 2018 en het fiscale resultaat 2018 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.



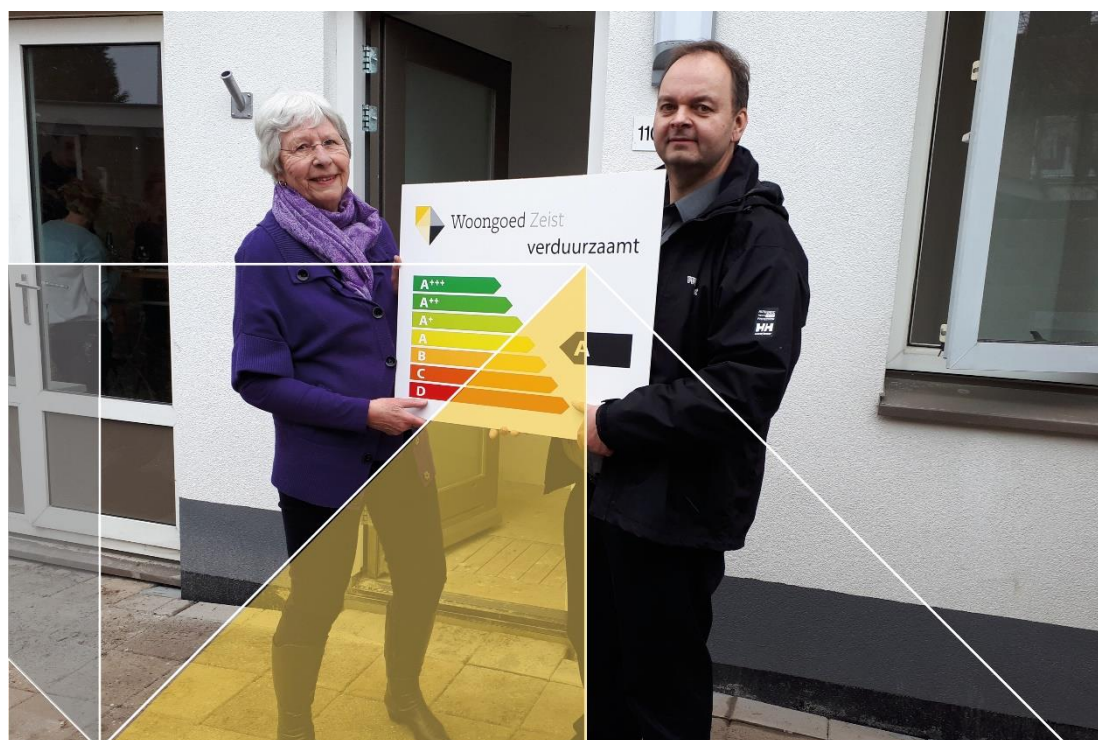
Resultaat deelnemingen

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 Woongod 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.

Aandeel van derden

Het aandeel van derden is het resultaat in het boekjaar dat niet toekomt aan Woongod Zeist.





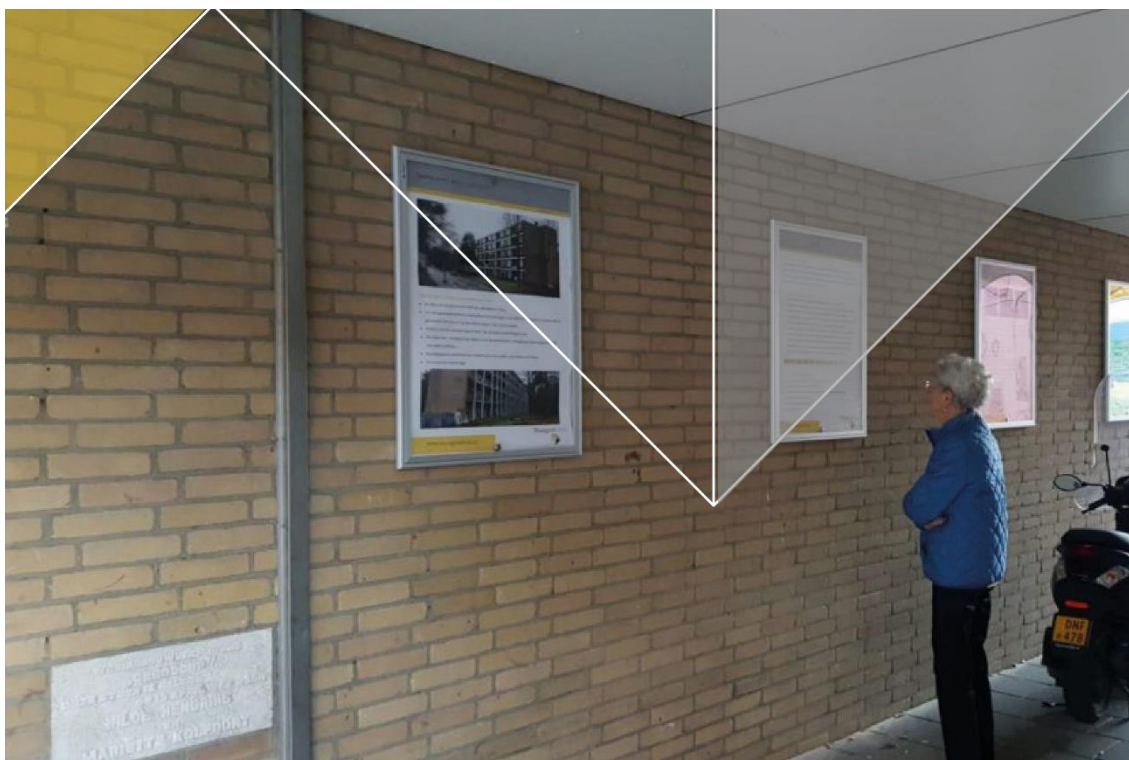
Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

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 bestuurders 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 2018 voor bestuurders € 156.000, voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen € 23.400 (excl. btw) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 15.600 (excl. btw).

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm. De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft op 24 november 2016 een maximale bezoldiging vastgesteld voor de voorzitter en de leden van de RvC. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT-2. De Algemene Ledenvergadering heeft de maximale norm vastgesteld op € 18.000 (11,55%) voor de voorzitter en €12.000 (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 bestuurders van Woongoed Zeist kwam in 2018 een bedrag van € 167.346 (2017: € 300.845) 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 Raad van Commissarissen van Woongoed Zeist kwam in 2018 een bedrag van € 66.000 (2017: € 66.806) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Ten behoeve van voormalige leden van de Raad van Commissarissen van Woongoed Zeist zijn geen uitkeringen gedaan.

De bezoldiging van de bestuurder van de woningcorporatie is als volgt:

(bedragen x € 1,-)

	2018 resp. 2017	2018 resp. 2017
Naam	R. Wassenberg	W. de Bruin
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Ingang dienstverband	01-09-2012	01-07-2005
Einde dienstverband		31-01-2018
Duur dienstverband	Onbepaald	Onbepaald
Omvang dienstverband	36 uur	36 uur
Periodiek betaalde beloning	€ 133.488	€ 11.172
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.953	€ 1.733
Totale bezoldiging 2018	€ 154.441	€ 12.905
Periodiek betaalde beloning	€ 130.472	€ 130.399
Beloning betaalbaar op termijn	€ 20.058	€ 19.916
Totale bezoldiging 2017	€ 150.530	€ 150.315



De bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Woongroep Zeist is als volgt:

Functie	Naam	Ingangsdatum	Einddatum
Voorzitter Raad van Commissarissen	J. Hagens	01-01-2015	
Voorzitter Raad van Commissarissen	R. Lageveen	01-01-2012	31-12-2017
Lid Raad van Commissarissen	B. Sanches	01-01-2015	
Lid Raad van Commissarissen	H. van Kraaij	01-01-2018	
Lid Raad van Commissarissen	J. Gravendeel	01-01-2015	31-12-2018
Lid Raad van Commissarissen	R. Verkerk	01-01-2018	
Lid Raad van Commissarissen	F. van Beek	01-01-2013	31-12-2017
Lid Raad van Commissarissen	C. Schuurmans	01-01-2012	31-03-2017

Naam	Bezoldiging	Bezoldiging
	2018	2017
J. Hagens	€ 18.000	€ 11.625
R. Lageveen		€ 17.440
B. Sanches	€ 12.000	€ 11.625
H. van Kraaij	€ 12.000	
J. Gravendeel	€ 12.000	€ 11.625
R. Verkerk	€ 12.000	
F. van Beek		€ 11.625
C. Schuurmans		€ 2.866
Totaal	€ 66.000	€ 66.806





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 € 15.279.000 (2017: € 20.679.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 1.358.000, overige vorderingen ad € 328.000 en liquide middelen ad € 13.593.000.

Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 1.358.000 (2017: € 1.432.000) 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 € 651.000 (2017: € 688.000).

De liquide middelen zijn ondergebracht bij diverse banken, volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 12.628.000	A+	A-1
ABN AMRO	€ 964.000	A	A-1
Kas	€ 1.000	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.



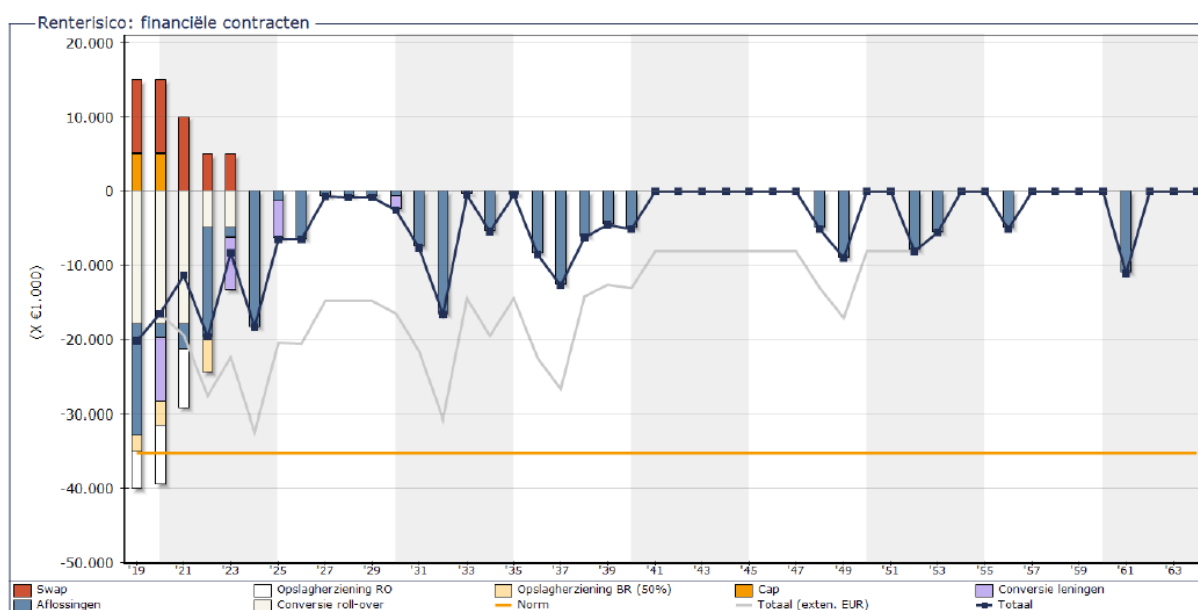
Renterisico en kasstroomrisico

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 2018 € 235.734.000 (2017: € 251.763.000).



De boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 180.560.000 (2017: € 190.140.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2018).

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 12,2. (2017: 11,9)

Derivaten

Collar

Woongoed Zeist heeft het volgende collarcontract uitstaan:

Hoofdsom	Rente	Einddatum	Afgeschermd	Max. rente	Min. rente	Marktwaarde 2018	Marktwaarde 2017
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	-€ 268.194	-€ 350.215

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 hedge relatie opgenomen. Met de cap beschermt Woongoed Zeist zich tegen stijgende rente boven de strikerente.

Swaps

Woongoed Zeist heeft de volgende 3 swaps bij de ABN AMRO afgesloten:

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde 2018	Marktwaarde 2017
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 998.230	-€ 1.182.843
€ 5.000.000	4,950%	3-01-2011	2-01-2019	-€ 254.406	-€ 515.119
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 1.441.133	-€ 1.605.867
Totaal				-€ 2.693.769	-€ 3.303.829

Embedded derivaten

Woongoed 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 m.b.t. wijzigingen van de RJ290 'Financiële Instrumenten' worden deze derivaten vanaf boekjaar 2014 afgescheiden van de leningscontracten en afzonderlijk gewaardeerd. Het betreft de leningen:



Geldgever	Hoofdsom	afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2018	Waarde derivaat 31-12-2017
ABN AMRO	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 2.403.222	-€ 2.278.043
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	2-05-2052	-€ 5.065.077	-€ 4.651.154
Totaal					-€ 7.468.299	-€ 6.929.197

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	€ 75.225.057
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 82.834.938
Aegon	€ 10.000.000
Achmea	€ 6.500.000
ABN-Amrobank NV	€ 6.000.000

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 88%.

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 Standard & Poor 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, waarbij het klachten- en mutatieonderhoud aan hen wordt uitbesteed. Dit onderhoud geschiedt tegen marktconforme prijs en overige voorwaarden, waarbij geen afnameverplichting geldt. De contracten hebben een looptijd tot eind 2020.

Obligo's Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanwege de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Woongoed Zeist gewaarborgde leningen, bestaat tot het teniet gaan van de borgtocht een verplichting om € 6.826.435,- 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.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2017 € 1.234 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2017).

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 2018 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 35,2 miljoen.

Leaseverplichtingen

Voor een aantal printers/copiers is in 2018 een nieuwe (operational-) lease-overeenkomst afgesloten voor een periode van 60 maanden. De verplichting voor 2019 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.



Fiscale eenheid

Woongoed Zeist vormt samen met Woongoed Zeist Holding BV en Woongoed Zeist Vastgoed BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting.

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 2018

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs
 Cumulatieve herwaarderingen
 Boekwaarde per 1 januari 2018

1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	TOTAAL DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie
431.594	48.228	479.822
406.515	52.285	458.800
838.109	100.513	938.622

Mutaties in het boekjaar

Investerings - initiele verkrijgingen
 Investerings - oplevering nieuwbouw
 Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling
 Investerings - uitgaven na eerste verwerking
 Waardeverminderingen Investerings na eerste verwerking
 Buitengebruiksstellingen en afstotingen
 Overboeking van voorraden
 Overboekingen naar voorraden
 Overboekingen naar Niet Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie
 Overboeking van/naar verkopen onder voorwaarden
 Aanpassingen marktwaarde
 Totaal mutaties 2018

1.353	53	1.406
1.598	0	1.598
-264	0	-264
9.595	0	9.595
-7.660	0	-7.660
-8.364	-1.300	-9.664
0	16	16
-933	-932	-1.865
4.351	-4.789	-438
0	0	0
108.064	11.760	119.824
107.740	4.808	112.548

Boekwaarde per 31 december:

945.849	105.321	1.051.170
---------	---------	-----------

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs
 Cumulatieve herwaarderingen
 Boekwaarde per 31-12-2018

442.047	46.468	488.515
503.802	58.853	562.655
945.849	105.321	1.051.170

Marktwaarde

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

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

Complexindeling

Een 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 2018):

Parameters woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	8,90%	5,45%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 853	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Standaard MGW € 853. Verder gelden er op- of afslagen voor bouwjaarklasse, oppervlakte en type vhe					
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ 883	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ 663	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Mutatieonderhoud per vhe - Student	€ 199	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Mutatieonderhoud per vhe - Zorgeneid (extramuraal)	€ 663	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Student	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe - Zorgeneid (extramuraal)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 436	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 428	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Beheerkosten per VHE - Student	€ 403	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Beheerkosten per VHE - Zorgeneid (extra muraal)	€ 395	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0772%	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,561%	0,592%	0,592%	0,593%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie-onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereuleerde 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	€ 518	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%

Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 5,40	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 6,55	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 8,60	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Mutatieonderhoud BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 9,00	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Mutatieonderhoud MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 10,80	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Mutatieonderhoud ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 10,80	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1848%	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen ZOG (% van WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%



Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 50	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 166	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 26	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 37	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 518	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 518	vgs index	vgs index	vgs index	vgs index
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

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 boekwaarde in het vastgoed in exploitatie gewaardeerd. De waarde bedraagt € 7,2 mln.

De marktwaarde, gecorrigeerd voor voorraadmutaties, is in 2018 gestegen met € 121.5 mln. (13,1%). Hieronder worden de belangrijkste factoren van de mutatie in de marktwaarde toegelicht.

Toelichting	x€ 1.000	%	Toelichting
- contractuur en leegstand	8.075	0,9%	De contractuur is gestegen en ook de leegstand is afgenomen
- maximale huurprijs	11.127	1,2%	De gemiddelde maximale huurprijs is gestegen
- WOZ-WAARDE	30.020	3,3%	De WOZ-waarde is met 7,8% gestegen. Hierdoor stijgt de leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengst
- overdrachtskosten eindwaarde	-9.369	-1,0%	Volgens handboek 2018 wordt een extra correctie gedaan in de eindwaarde voor de overdrachtskosten
- markthuur na validatie handboek 2017	-8.899	-1,0%	Validatie handboek 2017: De markthuur is met 3,4% gedaald
- disconteringsvoet na validatie handboek 2017	7.229	0,8%	Validatie handboek 2017: De disconteringsvoet is met 0,05% gedaald
- aanpassing macro-economische parametes	8.751	0,9%	Voor de prijsinflatie is hoger ingeschat dan vorig jaar. Dit vertaalt zich in hogere huren
- boven inflatoire huurverhoging	9.907	1,1%	Het handboek 2018 kent een structureel hogere, eeuwigdurende boveninflatoire huurverhoging
- markthuur	8.544	0,9%	De gemiddelde markthuur van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen (+3,6%).
- leegwaardestijging	6.763	0,7%	De leegwaarde is met 2,6% gestegen ten opzichte van 2017; hogere verkoopopbrengsten
- instandhoudings- en mutatieonderhoud	-8.935	-1,0%	Gemiddelde instandhoudingsonderhoud is met 5,6% gestegen
- disconteringsvoet	52.111	5,6%	De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is door de marktontwikkelingen gedaald met 0,42%.
- overig	6.133	0,7%	
Totaal effect	121.457	13,1%	



Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woongoed Zeist is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie gepresenteerd, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is/wordt toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Zeist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 563,2 miljoen. Dit heeft betrekking op 7.275 eenheden.

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 91,3 miljoen. Dit heeft betrekking op 847 eenheden.

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

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur);
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

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

	DAEB-vastgoed	niet-DAEB-vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2018	945.849	105.321	1.051.170
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	79.239	5.722	84.961
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)	279.642	6.741	286.383
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	5.963	1.114	7.077
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	17.752	450	18.202
Beleidswaarde per 31-12-2018	563.253	91.294	654.547

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 79.239.000 negatief voor de DAEB tak en € 5.722.000 negatief voor de niet-DAEB tak. 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 € 279.642.000 voor de DAEB tak en € 6.741.000 negatief voor de niet-DAEB tak.

Dit effect is weer te verdelen in twee deeleffecten:

	DAEB-vastgoed	niet-DAEB-vastgoed	Totaal
- huurprijseffect; Er wordt een lagere huur gevraagd ten opzichte van de markt	224.522	5.942	230.464
- door die lagere huurprijzen vallen deze woningen weer onder de verhuurderheffing	55.120	799	55.919
	279.642	6.741	286.383

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 € 5.963.000 voor de DAEB tak en € 1.114.000 negatief voor de niet-DAEB tak.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongoed Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 17.752 voor de DAEB tak en € 450.000 negatief voor de niet-DAEB tak.



sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	6,07%
Streefhuur per maand	€ 561
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.177
Lasten beheer per jaar	€ 730

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

Effecte op de beleidswaarde:	mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecte op de beleidswaarde:
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 59.992.549
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 28.309.204
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 16.420.446
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 20.850.037

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.



3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2018	31-12-2017
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	21.473	23.103
correctie voorgaande boekjaren	0	-57
toevoeging portefeuille Slimmer Kopen	1.593	0
Overheveling naar cumulatieve waardeverandering	0	-453
Aanschafprijs per 1 januari	<u>23.066</u>	<u>22.593</u>
Cumulatieve waardeveranderingen voorgaand boekjaar	3.006	844
correctie voorgaande boekjaren	410	0
Overheveling van aanschafprijs	0	453
Boekwaarde per 1 januari	<u>26.482</u>	<u>23.890</u>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Verkopen	0	311
Terugkopen	-1.358	-1.431
Waardemutatie	2.476	1.709
Saldo mutaties	<u>1.118</u>	<u>589</u>
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	21.708	21.473
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	5.892	3.006
Boekwaarde	<u>27.600</u>	<u>24.479</u>

Verloop in aantallen woningen:

	Koop- garant	Slimmer Kopen	Totaal 2018	2017
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	169	7	176	179
Verkoop VOV	0	0	0	3
Terugkoop (naar verhuur)	-7	0	-7	-8
Vervallen terugkoopplicht	-4	0	-4	-4
Verkoop regulier vanuit VOV	0	0	0	-1
Aantal verhuureenheden 31 december	<u>158</u>	<u>7</u>	<u>165</u>	<u>169</u>

Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. Alle contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant/Slimmer Kopen principe waarbij spraken is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 25%. Daarnaast heeft Woongoed 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 koopwoningen (PBK), waarbij voor de jaarrekening 2018 de gebruikte indexcijfers zijn gebruikt specifiek voor de regio Zeist met differentiatie naar type woning.



4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs	7.314	7.736
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-18.263	-8.436
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	13.531	3.088
Boekwaarde 1 januari	<u>2.582</u>	<u>2.388</u>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investeringen	21.916	18.775
Overboeking t.l.v. onderhoud	0	0
Waardeverminderingen	-8.801	-14.779
Terugnemingen van waardeveranderingen	0	0
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-11.472	-18.987
Overboeking waardeverandering naar sociaal vastgoed in exploitatie	7.924	4.931
Overboeking voorziening voor onrendabele invest. en herstructureringen	6.993	10.441
Ontrekking voorzieningen voor onrendabele invest. en herstructureringen	-7.350	0
Overboeking naar grondposities	0	-173
afboeking acquisitie-projecten	0	-14
Saldo mutaties	<u>9.210</u>	<u>194</u>
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	17.758	7.314
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-19.140	-18.263
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	13.174	13.531
Boekwaarde	<u>11.792</u>	<u>2.582</u>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 289.000,- aan bouwrente geactiveerd (2017: € 423.000).



Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	31-12-2018			31-12-2017
	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.573	1.437	9.010	10.884
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-5.373	-558	-5.931	-8.238
Boekwaarde	2.200	879	3.079	2.646
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investerings	326	15	341	611
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	-357	-53	-410	-2.485
Desinvesteringen afschrijvingen	0	43	43	2.485
Afschrijvingen	-164	-160	-324	-351
Bijzondere waardeveranderingen	0	0	0	173
correctie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
correctie afschrijvingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-195	-155	-350	433
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.542	1.399	8.941	9.010
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-5.537	-675	-6.212	-5.931
Boekwaarde	2.005	724	2.729	3.079



Financiële vaste activa

6. Andere deelnemingen	31-12-2018	31-12-2017
<i>Stand per 1 januari</i>	1.868	1.619
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesterings / aflossingen	-1.790	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	249
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
Saldo mutaties	-1.790	249
<i>Stand per 31 december</i>	78	1.868

	Belang	Vestigings- plaats	31-12-2018	31-12-2017
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	69	69
C.V. Uithof III / Casa Confetti 2)	2,6%	Utrecht	0	650
Machado B.V 3)	50,0%	Utrecht	0	1.140
WOM Kerckebosch B.V. 4)	50,0%	Zeist	9	9
			78	1.868

Woningnet en CV Uithof betreffen deelnemingen zonder invloed van betekenis; Machado en WOM Kerckebosch betreffen deelnemingen met invloed van betekenis.

¹⁾ 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) C.V. Uithof III / Casa Confetti betreft een pand voor Studentenhuisvesting. Penvoerder van deze C.V. is de S.S.S.H. in Utrecht

In 2018 heeft de S.S.S.H. het totale aandeel van deze deelneming overgenomen.

3) Machado B.V. betreft een pand voor huisvesting voor studenten/starters op de woningmarkt. Pand is in 2018 verkocht en deze deelneming is in 2018 ontbonden.

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

7. Latente belastingvorderingen	31-12-2018	31-12-2017
<i>Stand per 1 januari</i>	11.991	13.351
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Oprenting	-	-
Dotatie ten gunste van het resultaat	-	1.919
Vrijval ten laste van het resultaat	-5.058	-3.279
Overboeking naar kortlopende vorderingen	-	-
Saldo mutaties	-5.058	-1.360
Stand per 31 december	5.761	11.991



Er bestaan ultimo 2018 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:	
	2018	2017	2018	2017
Verrekenbare verliezen	26.788	41.551	4.738	8.764
Verkopen bestaand bezit	3.193	12.282	669	2.864
Leningportefeuille	2.146	2.216	354	363
<i>totaal</i>	32.127	56.049	5.761	11.991

(x 1.000,-)	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2018	2017	
Verrekenbare verliezen	5.492	10.388	ja
Verkopen bestaand bezit	711	3.070	ja
Leningportefeuille	354	363	ja
Afschrijvingspotentieel	176	546	nee
<i>totaal</i>	6.733	14.367	

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,86%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen (3,807%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

De tarieven van de vennootschapsbelasting worden vanaf 1 januari 2019 stapsgewijs verlaagd. De toegepaste tarieven zijn:

2018: 25%

2019: 25%

2020: 22,55%

2021: 20,5%

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

Latentie	realisatie	looptijd
Verrekenbare verliezen	0	2025
Verkopen bestaand bezit	205	2023
Leningportefeuille	11	2038
<i>totaal</i>	216	

Ultimo 2018 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 26,8 miljoen (2017: € 41,6 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 (€ - 7,5 mln.) en de nominale waarde (€ 14 mln.) 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

Fiscale waarde MVA in exploitatie 1.009.278 (Exclusief mutaties in 2018)

Commerciële waarde MVA in exploitatie 1.051.170

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

Enkel voor de verkopen is een latentie gevormd.



8. Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	115	167
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	289	-33
Amortisatie	-18	-19
Saldo mutaties	271	-52
Stand per 31 december	386	115

specificatie:

	2018	2017
saldo van de betaalde premie voor de collar-contracten. ¹⁾	67	84
Borgstellingsvergoedingen	30	31
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 2)	289	0
	386	115

¹⁾ 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). Deze vorderingspositie bleek voorgaande jaren niet opgenomen te zijn in de balans van Woongoed Zeist. Dit is dit boekjaar hersteld. Aanvullend boekwinst is in 2018 alsnog verwerkt onder het verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening over boekjaar 2018.

	2018
Postitie Kopen naar Wens portefeuille voorgaand boekjaar	0
correctie voorgaande boekjaren	350
Aanschafwaarde 1 januari	350
Mutatie waardeontwikkeling 2018	40
Mutatie agv verkoop 2018	-101
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31-12-2018:	289

Ultimo 2018 betreft dit 5 eenheden.



Vorraden

	31-12-2018	31-12-2017
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.881</u>	<u>875</u>
10. Grond- en ontwikkelposities	<u>1.568</u>	<u>2.952</u>
	<u>3.449</u>	<u>3.827</u>
<i>specificatie grond- en ontwikkelingsposities:</i>		
Aanschafprijs einde jaar	1.680	5.871
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	<u>-112</u>	<u>-2.919</u>
	1.568	2.952

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2018 een 8-tal (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 o.a. Vogelwijk en Austerlitz ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelings- projecten 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 Enecogebouw is verkocht en afwikkeling heeft in 2018 plaatsgevonden.

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

Vorderingen

11. Huurdebiteuren	31-12-2018	31-12-2017
Huidige huurders	<u>703</u>	<u>740</u>
Vertrokken huurders	<u>655</u>	<u>692</u>
	1.358	1.432
af: Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-651</u>	<u>-688</u>
	<u>707</u>	<u>744</u>

12. Vorderingen op deelnemingen en verbindingen waarin wordt deelgenomen	31-12-2018	31-12-2017
VvE Montessoriflat	<u>308</u>	<u>315</u>
RC Machado BV	<u>0</u>	<u>65</u>
	<u>308</u>	<u>380</u>

13. Overige vorderingen	31-12-2018	31-12-2017
Overige debiteuren	<u>93</u>	<u>331</u>
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	<u>32</u>	<u>-</u>
Diverse vorderingen	<u>203</u>	<u>273</u>
	<u>328</u>	<u>604</u>

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

14. Overlopende activa	31-12-2018	31-12-2017
Vooruitbetaalde posten	<u>39</u>	<u>277</u>
Nog te ontvangen bedragen	<u>403</u>	<u>1.666</u>
Diverse overlopende activa	<u>0</u>	<u>45</u>
	<u>442</u>	<u>1.988</u>

In 2018 is het grootste deel ontvangen van de vordering u.h.v. (STEP) subsidies ontvangen.

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



15. Liquide middelen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
kas	1	5
Vrij opneembare banktegoeden	5.694	5.099
Deposito's / spaartegoeden	7.898	13.539
	<u>13.593</u>	<u>18.643</u>

De tegoeden op de deposito's en spaartegoeden zijn direct opneembaar.
Woongoed Zeist beschikt over een kredietfaciliteit bij de huisbankier van € 1,0 miljoen.

16. Groepsvermogen

Eigen Vermogen	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
<i>Stand 1 januari</i>	756.267	746.429
Mutaties	118.338	9.838
Stand 31 december	<u>874.605</u>	<u>756.267</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.



Voorzienen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	31-12-2018	31-12-2017
<i>Stand 1 januari</i>	13.531	3.088
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Vrijval	0	0
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	6.993	14.291
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	-7.350	-3.848
<i>Stand 31 december</i>	13.174	13.531

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureren 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.

19. Voorziening latente belastingverplichtingen	31-12-2018	31-12-2017
<i>Stand 1 januari</i>	0	2
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Dotatie in verband met saldo herbestedingsreserve	0	0
Mutatie uit hoofde van waarderingsverschil derivaten	0	-2
<i>Stand 31 december</i>	0	0

20. Overige voorzieningen	31-12-2018	31-12-2017
<i>Stand 1 januari</i>	6.993	1.004
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Dotatie/onttrekkingen/vrijval in verband met verlieslatend huurcontract Zeisteroever 1	-752	-196
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/Pensioen	8	48
Dotatie/onttrekking verlieslatende verkooptransactie Kerckebosch	528	6.137
<i>Stand 31 december</i>	6.777	6.993

<i>specificatie Overige voorzieningen:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>vrijval</i>	<i>31-dec</i>
voorziening voor jubilea/Pensioen	64	-	8	-	72
voorziening verlieslatend huurcontract kant. Zeisteroever 1	792	-61	-	-691	40
voorziening verlieslatend verkoopcontract won. Blokken KB	6.137	-6.137	6.665	-	6.665
	6.993	-6.198	6.673	-691	6.777

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

Voorziening verlieslatend huurcontract Zeisteroever 1 : Voor toekomstige huurverplichtingen vanwege het verlieslatend huurcontract aan de verhuurder was een voorziening gevormd. Door aankoop van dit pand in 2018 is deze voorziening grotendeels vrijgevallen

Voorziening verlieslatende verkoopcontracten woonblokken in Kerckebosch : Vanwege de voorziene verliesgevende verkooptransactie is een voorziening gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde en de te verwachte opbrengst van deze 134 appartementen. Transactie Blok 7 heeft in 2018 plaatsgevonden en de voorziening is voor dat deel afgewikkeld.



Langlopende schulden

21. Leningen van kredietinstellingen

	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Stand 1 januari	189.628	206.131
Nieuw opgenomen leningen	10.000	0
Aflossingen	-19.580	-16.632
Mutatie geamortiseerde rente	135	129
Stand 31 december	<u>180.183</u>	<u>189.628</u>
Kortlopend deel	-14.831	-14.579
Boekwaarde 31 december	<u><u>165.352</u></u>	<u><u>175.049</u></u>

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2018 bedraagt:

238.324

Verloop van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nominale waarde leningen	180.560	190.140
waarde geamortiseerde rente	-377	-512
Per saldo in jaarrekening:	180.183	189.628

De resterende looptijd bedraagt (o.b.v. nominale waarde):

	<u>2018</u>
< 1 jaar	14.831
1-5 jaar	39.565
> 5 jaar	<u>126.164</u>
Totaal:	180.560

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen:	<u>2018</u>
-annuitair	13.036
-lineair	3.067
-fixe	98.150
Variabel rentende leningen:	
-annuitair	4.307
-roll-over	28.000
Extended leningen	14.000
Basisrenteleningen	<u>20.000</u>
Totaal per 31 december 2018:	180.560

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd of tot renteherzieningsmoment, voor 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 3 jaar bedraagt. Na 3 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,0 % en 0,18 %. 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 3,807 % (2017: 3,89 %).

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-, 3- en 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van +/- 0,02 % tot en met + 0,15% ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 180.560.000 (2017: € 189.646.000).

De gewogen gemiddelde looptijd (restant looptijd en hoogte van het schuldrestant) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2018 14,9 jaar (2017: 15,1 jaar).



22. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2018	31-12-2017
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	21.473	22.920
correctie voorgaande boekjaren	1.593	-37
overheveling naar cumulatieve waardeverandering	0	-290
Aanschafwaarde 1 januari	23.066	22.593
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	2.067	584
Overheveling van aanschafprijs	386	289
stand per 1 januari boekjaar	25.519	23.466
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	311
Verminderings als gevolg van terugkoop/vervallen	-1.358	-1.431
Waardemutatie terugkoopverplichting	1.745	1.192
	387	72
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	21.708	21.473
Cumulatieve herwaardering	4.198	2.065
Stand 31 december	25.906	23.538

Woongood Zeist heeft ultimo 2018 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 165 woningen. De verwachte looptijd van het merendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan 5 jaar.

23. Overige schulden	31-12-2018	31-12-2017
Stand 1 januari	7.154	7.827
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Mutatie embedded derivaten via resultaat	298	-879
Ontvangen waarborgsommen	7	206
Terugstorting waarborgsommen	-213	0
Stand 31 december	7.247	7.154

<i>specificatie Overige schulden:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>31-dec</i>
Embedded derivaten (receiver swaption)	6.929	-	298	7.227
waarborgsommen	226	-213	7	20
	7.155	-213	305	7.247



Kortlopende schulden

24. Schulden aan overheid	31-12-2018	31-12-2017
Afrekening beheerwoningen	202	140
Gemeente Zeist	78	34
	280	174

25. Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2018	31-12-2017
Kortlopend deel langlopende schulden	14.831	14.579
	14.831	14.579

De kredietfaciliteit in rekening courant bij de Rabobank bedraagt per 31 december 2018 € 1,0 miljoen

In 2018 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit.

Er zijn geen zekerheden verstrekt inzake deze kredietfaciliteit.

26. Schulden aan leveranciers	31-12-2018	31-12-2017
Diverse crediteuren	1.265	1.800
	1.265	1.800

27. Schulden aan deelnemingen en verbindingen	31-12-2018	31-12-2017
VvE Park Boswijk	124	0
VvE Antonlaan	30	6
VvE 't Hof	9	9
WOM Kerkebosch BV	2.000	2.000
	2.163	2.015

28. Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2018	31-12-2017
Omzetbelasting	289	764
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	114	144
Vennootschapsbelasting	0	0
	403	908

29. Schulden ter zake van pensioenen	31-12-2018	31-12-2017
schulden ter zake van pensioenen	51	60
	51	60

**30. Overige schulden**

	31-12-2018	31-12-2017
afrekening servicecontracten	775	1.012
Diverse schulden	1.743	1.754
	2.518	2.766

31. Overlopende passiva

	31-12-2018	31-12-2017
Niet vervallen rente op leningen	3.104	3.444
Vooruitontvangen bedragen onderhanden projecten	0	0
Vooruitontvangen huren	663	614
Diversen	4	30
	3.771	4.088



Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000; functioneel model)

1. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderiving wegens leegstand

Af: huurderiving wegens oninbaarheid

Af: toegekende huurgewinning

Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie

	2018	2017
	50.401	49.950
	1.206	1.321
	51.607	51.271
	-1.583	-1.665
	-25	-108
	-108	-82
	49.891	49.416

2. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Contributies

Af:

Opbrengstenderiving wegens leegstand

Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid

Totaal opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
	3.138	2.928
	3.138	2.928
	-52	-90
	-	-
	-52	-90
	3.086	2.838

3. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Contributies

Totaal servicecontracten

	2018	2017
	-3.084	-2.958
	-3.084	-2.958

4. Overheidsbijdragen

Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen

Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies

Overige rijksbijdragen

Totaal overheidsbijdragen

	2018	2017
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-

5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Directe lasten verhuur en beheer

Toegerekende personeelskosten

Toegerekende overige organisatiekosten

Toegerekende afschrijvingen

Doorberekende kosten

Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2018	2017
	-150	-131
	-2.246	-2.557
	-1.539	-1.769
	-153	-182
	-	-
	-4.088	-4.639



6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.041	-3.061
Onderhoudslasten (cyclisch)	-6.116	-3.933
Doorberekende kosten afd Projecten	1.169	1.236
Toegerekende personeelskosten projecten	-784	-756
Toegerekende inleenkosten personeel projecten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-125	-272
Toegerekende afschrijvingen projecten	-54	-54
Toegerekende personeelskosten onderhoud	-1.045	-958
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud	-543	-446
Toegerekende afschrijvingen onderhoud	-71	-68
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>-10.610</u></u>	<u><u>-8.312</u></u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	-6.116	-3.933
Mutatieonderhoud	-912	-1.117
Klachtenonderhoud	-2.128	-1.944
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-9.156</u></u>	<u><u>-6.994</u></u>

7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
OZB/Riool- en waterschap belasting	-2.336	-2.305
Verhuurderheffing	-6.113	-5.263
Verzekeringen	-273	-236
Overige directe operationele lasten	-225	-222
Toegerekende personeelskosten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-	-
Toegerekende afschrijvingen	-	-
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-8.947</u></u>	<u><u>-8.026</u></u>

8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengst verkopen projecten	-	-
Bij/af: resultaatneming op projecten	-	-
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

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

Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:

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



9. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	10.061	8.055
Af: direct toerekenbare kosten	-69	-84
Af: boekwaarde	-14.747	-16.942
Af: toegerekende personeelskosten	-106	-124
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-17	-45
Af: toegerekende afschrijvingen	-7	-9
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB en NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-4.885</u>	<u>-9.149</u>

Er worden nog 134 eenheden uit Blok 9 en 10 Kerckebosch verkocht aan de WOM Kerckebosch ten behoeve van sloop. Deze woningen zijn ultimo 2018 opgenomen in het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde verhuurde staat. De woningen zullen echter tegen een lagere waarde worden overgedragen aan de WOM. Voor dat verlies is een voorziening gevormd van € 6.665.000,-. De dotatie aan die voorziening is verantwoord in het verkoopresultaat.

10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-	173
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>-</u>	<u>173</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-8.745	-14.812
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-8.745</u>	<u>-14.812</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-8.745</u>	<u>-14.639</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>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	119.385	13.098
Afname marktwaarde	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>119.385</u>	<u>13.098</u>

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

12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	754	519
Afname marktwaarde	40	-
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>794</u>	<u>519</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>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>-</u>	<u>-</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 voorraden

14. Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beheerdiensten	-	-
-	-	-
Verenigingsactiviteiten	-	-
Overige bedrijfslasten	-	-2
Overige bedrijfsopbrengsten	283	359
Toegerekende personeelskosten projecten	-	-
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-	-
Toegerekende afschrijvingen projecten	-	-
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>283</u>	<u>357</u>

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vervoermiddelen	-18	-24
ICT hard- en software	-100	-99
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-188	-209
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>-306</u>	<u>-332</u>

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen	-3.166	-3.344
Sociale lasten	-518	-496
Pensioenlasten	-497	-523
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>-4.181</u>	<u>-4.363</u>

Eind 2018 had de corporatie 63 werknemers in dienst. In fulltime equivalenten (fte) uitgedrukt 55,62 (2017: 61,34)

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Directie / Staf	9,06	10,77
Wonen (verhuur en verkoop)	24,03	24,92
Vastgoedbeheer	8,65	9,76
Financien	7,44	8,67
Projecten	6,44	7,22
Totaal fte:	<u>55,62</u>	<u>61,34</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.



15. Overige organisatiekosten

Beheerkosten:

	2018	2017
Algemene beheer- en administratiekosten	-646	-578
Automatiseringskosten	-742	-1.005
Bestuurs- en toezichtskosten	-	-
Huisvestigingskosten	-115	-132
Overige personeelskosten	-1.154	-1.138
Overige beheerskosten	707	-48
Subtotaal beheerskosten	<u>-1.950</u>	<u>-2.901</u>

Heffingen:

	2018	2017
Belastingen	-	-
Contributies	-	-
Kosten AW	-51	-41
Kosten Huurcommissie	-15	-
Saneringsheffing	-552	-
Subtotaal heffingen	<u>-618</u>	<u>-41</u>

Overige bedrijfslasten:

Servicekosten	-	-
Beheer door derden	-	-
Incassokosten	-9	-5
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	-	-
Dotatie dubieuze debiteuren	-	-
Kosten projectontwikkeling	-	-
Mutaties overige voorzieningen	-	-
Diverse bedrijfslasten	-57	-78
Overige organisatiekosten	-295	-337
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>-361</u>	<u>-420</u>

Totaal overige organisatiekosten	<u>-2.929</u>	<u>-3.362</u>
----------------------------------	---------------	---------------

Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:

Totaal afschrijvingen	-306	-332
Totaal personeelskosten	-4.180	-4.363
Totaal overige bedrijfslasten	-2.926	-3.363
	<u>-7.412</u>	<u>-8.058</u>

Toegerekend aan activiteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille	3.939	4.507
Onderhoudsactiviteiten	1.660	1.473
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoop vastgoedportefeuille	130	178
Overige activiteiten	962	1.082
Leefbaarheid	226	258
	<u>6.917</u>	<u>7.498</u>

Saldo niet doorbelaste kosten:

	<u>-495</u>	<u>-560</u>
--	--------------------	--------------------

Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten:

governance en bestuur	-180	-214
portfolio management	-92	-61
Treasury	-27	-26
jaarverslaggeving en control	-147	-209
Personeel en organisatie	-48	-48
Personeelsvereniging en OR	-1	-2
	<u>-495</u>	<u>-560</u>



16. Leefbaarheid

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

	2018	2017
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-302	-231
Leefbaarheid (cyclisch)	-306	-133
Toegerekende personeelskosten	-177	-180
Toegerekende overige organisatiekosten	-38	-65
Toegerekende afschrijvingen	-12	-13
Totaal leefbaarheid	-835	-622

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
Totaal leefbaarheid

Honoraria accountantsorganisatie:

accountantskantoor BDO:

	2018	2017
Controle van de jaarrekening 1)	-	20
Andere controleopdrachten	-	-
Fiscale adviesdiensten	21	31
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	21	51

1) kosten controle accountant 2017 betreft een afrekening van het samenstellen van den jaarrekening 2016)

accountantskantoor Deloitte:

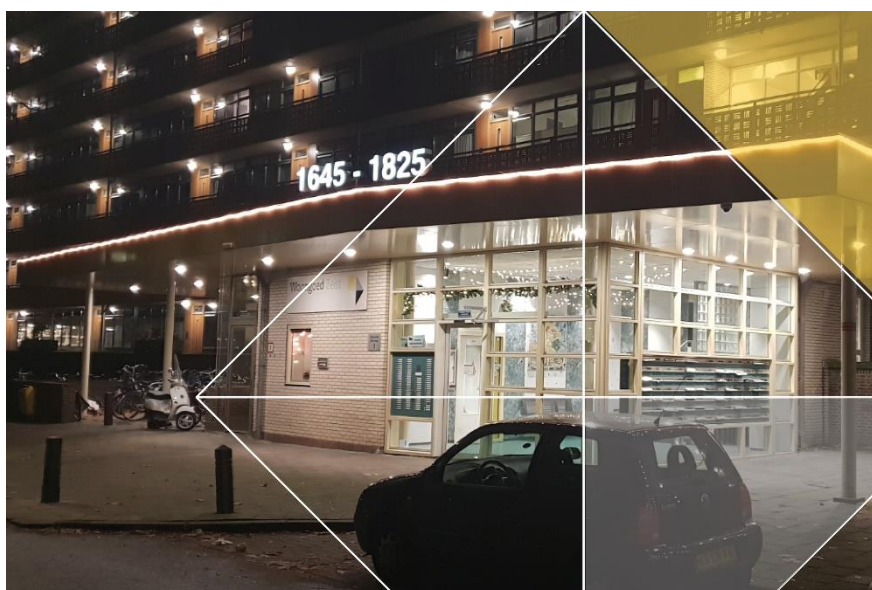
Controle van de jaarrekening	147	175
Andere controleopdrachten	-	9
Fiscale adviesdiensten	3	15
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	150	199

Totale accountantskosten in boekjaar:

Totaal	171	250
---------------	------------	------------

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

	2018	2017
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-
Waardeveranderingen van effecten	-	-
Waardeveranderingen overige	-	-
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	-

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

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	289	423
Renteopbrengsten leningen	-	-
Renteopbrengsten BWS-subsidie	-	-
Opbrengsten effecten	-	-
Overige opbrengsten	-	-
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	289	423

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

19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	1
Overige rentebaten	10	10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	11

20. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-6.231	-6.752
Rentelasten rekening-courant	-	-
Resultaten derivaten	-1.240	-52
Overige rentelasten	-30	-25
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-7.501	-6.829

21. Belastingen

	2018	2017
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2017	-	-
2018	-	-
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente vennootschapsbelasting Leningen	-9	-14
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-4.026	-3.261
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-2.195	1.917
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	-	-
	-6.230	-1.358
Totaal belastingen	-6.230	-1.358



Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2018	2017
Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 42.098k (2017 € 46.644k) worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. De effectieve belastingdruk is 5,0%, zijnde € 6.230 (mutatie belastingen) gedeeld door € 124.567k (resultaat voor belastingen). In 2017 was de effectieve belastingdruk 12,4%.		
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	124.567	11.196
Af:		
Fiscale afschrijving op BOG	1.972	2.779
Correctie marktwaarde	120.179	13.617
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-230	969
Fiscaal resultaat projecten	-	-
Fiscaal hogere lasten onderhoud	5.063	348
Beperkt aftrekbare kosten	-	-
Correctie projectleegstand	-	-
Correctie rentebaten	-	-
Correctie projectsteun	-	-
Overig	-	1
	126.984	17.714
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	-3.681	6.810
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	1.335	164
Correctie onderhoud	-	-
Resultaat deelneming	-	-251
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-	-
Saneringsheffing	552	-
Gemende kostenaftrek	13	13
Correctie waardeveranderingen	8.744	14.639
Correctie belastingen	6.963	21.375
Belastbare winst	4.546	14.857
Mutatie compensabel verlies	4.546	14.857
Belastbaar bedrag	0	-
Belastingbedrag 20% tot € 200.000	-	-
Belastingbedrag 25% vanaf € 200.000	-	-
Totaal	0	0

22. Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Resultaat deelneming CV De Uithof	20	15
Resultaat deelneming Machado BV	-	254
Totaal resultaat deelnemingen	<u>20</u>	<u>269</u>

23. Resultaat aandeel derden

	2018	2017
nvt	-	-
Totaal aandeel van derden	<u>-</u>	<u>-</u>

Transacties met verbonden partijen

Indien sprake is van transacties van betekenis met verbonden partijen, wordt verwezen naar RJ 330 'Verbonden partijen'; indien van toepassing geschieden deze transacties allemaal op zakelijke wijze.





Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2018	31-12-2017	
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	945.849	838.109
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.	105.321	100.513
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	27.600	24.479
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	11.792	2.582
		1.090.562	965.683
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	2.729	3.079
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.A	2.627	3.258
Andere deelnemingen	6.B	78	1.868
Latente belastingvorderingen	7.	5.761	11.991
Overige vorderingen	8.	386	115
		8.852	17.232
Som der vaste activa		1.102.143	985.994
Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.	1.881	875
Grond- en ontwikkelposities	10.	1.568	2.952
		3.449	3.827
Vorderingen			
Huurdebiteuren	11.	707	744
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	308	380
Overige vorderingen	13.	224	489
Overlopende activa	14.	443	1.989
		1.682	3.602
Liquide middelen	15.	11.069	15.499
Som der vlottende activa		16.200	22.928
TOTAAL ACTIVA		1.118.343	1.008.922



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2018	31-12-2017
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	16.	579.613	480.491
Overige reserves	17.	294.992	275.776
Totaal eigen vermogen		874.605	756.267
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.	13.174	13.531
Voorziening latente belastingverplichtingen	19.	0	0
Voorziening overige	20.	6.777	6.993
Totaal voorzieningen		19.951	20.524
Langlopende schulden			
Schulden/Leningen kredietinstellingen	21.	165.352	175.048
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.	25.906	23.539
Overige schulden	23.	7.247	7.155
Totaal langlopende schulden		198.505	205.742
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	24.	280	174
Schulden aan kredietinstellingen	25.	14.831	14.579
Schulden aan leveranciers	26.	1.265	1800
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	27.	2.163	2015
Belastingen en premies sociale verzekeringen	28.	403	908
Schulden ter zake van pensioenen	29.	51	60
Overige schulden	30.	2.518	2.766
Overlopende passiva	31.	3.771	4.087
Totaal kortlopende schulden		25.282	26.389
TOTAAL PASSIVA		1.118.343	1.008.922



Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2018	2017
Huuropbrengsten	49.891	49.416
Opbrengsten servicecontracten	3.086	2.838
Lasten servicecontracten	-3.084	-2.958
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.088	-4.630
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.610	-8.311
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.947	-8.026
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.248	28.329
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.992	7.528
Toegerekende organisatiekosten	-130	-178
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.747	-16.518
Voorziening verlieslatent verkoopcontract 98 won. Blok 7 Kerckebosch	-	-
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4.885	-9.168
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.745	-14.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	119.385	13.098
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht	794	519
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.434	-1.022
Opbrengsten overige activiteiten	283	359
Kosten overige activiteiten	-0	-2
Nettoresultaat overige activiteiten	283	357
Overige organisatiekosten	-495	-560
Leefbaarheid	-835	-622
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	289	423
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.501	-6.829
Saldo financiële baten en lasten	-7.202	-6.395
Resultaat voor belastingen	124.548	10.919
Belastingen	-6.230	-1.358
Resultaat deelnemingen	20	277
Resultaat na belastingen	118.338	9.838
Resultaat aandeel derden	-	-
Resultaat na belastingen	118.338	9.838



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 2018, balans Niet-DAEB per 31 december 2018
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2018
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2018
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2018
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018

Voor het boekjaar 2018 is sprake van een uitzonderingssituatie waardoor in deze overzichten geen vergelijkende cijfers over het boekjaar 2017 zijn opgenomen. 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 2018 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 herwaarderingen van activa bij verkopen.

Financiële vaste activa: Kopen naar Wens

Bij het opstellen van de jaarrekening is een onjuistheid in de eerder vastgestelde jaarrekening 2017 geconstateerd binnen de rubriek overige vorderingen onder de financiële vaste activa van Woongood Zeist.

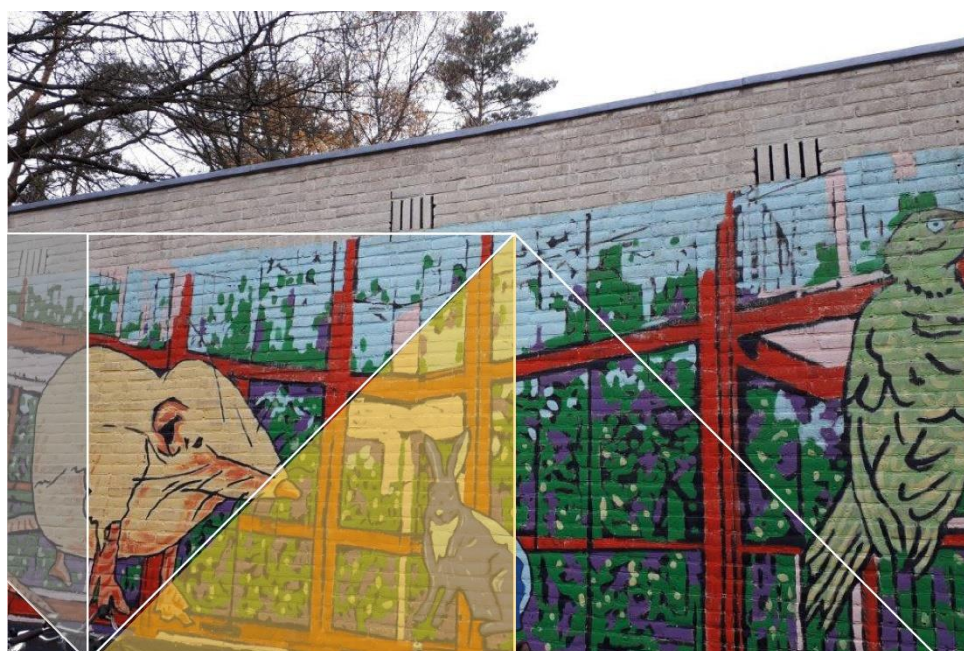
Onder deze rubriek heeft een toevoeging plaatsgevonden van in het verleden verkochte woningen met een gedeeltelijke uitgestelde betaling ('Kopen naar Wens' constructie) . Deze post van € 350.000 was per 31 december 2017 niet in de balans opgenomen. Dit bedrag is per 1 januari 2018 toegevoegd.

	<u>2018</u>
Positie Kopen naar Wens portefeuille voorgaand boekjaar	0
Correctie voorgaande boekjaren	<u>350</u>
Aanschafwaarde 1 januari	350

Het resultaat van deze post is onder de verkoopopbrengst bestaand bezit verantwoord in boekjaar 2018.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van € 118.338.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.





Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Financiële vaste activa

31-12-2018 31-12-2017

6. A Deelnemingen in groepsmaatschappijen

<i>Stand per 1 januari</i>	3.258	3.251
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	-	-
Desinvesteringen / aflossingen	-630	-
Aandeel in resultaat deelnemingen	-1	7
Ontvangen dividend deelnemingen	-	-
Waardeveranderingen	-	-
<i>Saldo mutaties</i>	-631	7
<i>Stand per 31 december</i>	2.627	3.258

	Belang	Vestigings- plaats	31-12-2018	31-12-2017
Woongoed Zeist Holding B.V.	100%	Zeist	2.627	2.628
Stichting B.S.W.	100%	Zeist	0	630
			2.627	3.258

Woongoed Zeist Holding B.V. en Stichting BSW betreffen 100% dochter maatschappijen die geconsolideerd worden.

6. B Andere deelnemingen

<i>Stand per 1 januari</i>	1.868	1.619
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	-	-
Desinvesteringen / aflossingen	-1.790	249
Aandeel in resultaat deelnemingen	-	-
Ontvangen dividend deelnemingen	-	-
Waardeveranderingen	-	-
<i>Saldo mutaties</i>	-1.790	249
<i>Stand per 31 december</i>	78	1.868

	Belang	Vestigings- plaats	31-12-2018	31-12-2017
Woningnet N.V.	1,5%	Utrecht	69	69
C.V. Uithof III / Casa Confetti	2,6%	Utrecht	0	650
Machado B.V.	50,0%	Utrecht	0	1.140
WOM KB B.V.	50,0%	Zeist	9	9
			78	1.868

Woningnet betreft een deelnemingen zonder invloed van betekenis; deelname aan CV Uithof en Machado zijn in 2018 beëindigd; WOM Kerckebosch betreft een deelnemingen met invloed van betekenis.

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 2018 te verwachten. De aandelen zijn niet verhandelbaar.



Eigen vermogen

31-12-2018 31-12-2017

16. Herwaarderingsreserve

<i>Stand 1 januari</i>	480.491	482.590
Mutaties in het boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.737	-6.449
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	115.427	4.350
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-1.895	
Herclassificaties/herkwalificaties	0	
Overige mutaties	-6.673	
Totaal mutaties	99.122	-2.099
<i>Stand 31 december</i>	579.613	480.491

17. Overige reserves

31-12-2018 31-12-2017

<i>Stand 1 januari</i>	275.776	263.839
Mutaties in het boekjaar:		
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	7.737	6.449
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	11.479	5.488
Totaal mutaties	19.216	11.937
<i>Stand 31 december</i>	294.992	275.776

Per 31 december 2018 is in totaal € 579,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 480,5 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 € 396,6 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.



Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

31-12-2018

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	945.849
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.716
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.258

975.823

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.729
---	--------------

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0
Andere deelnemingen	0
Latente belastingvorderingen	6.300
Interne lening	28.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	92.481
Overige vorderingen	386

127.167

Som der vaste activa

1.105.719

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	933
Grond- en ontwikkelposities	0

933

Vorderingen

Huurdebiteuren	670
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0
Overige vorderingen	194
Overlopende activa	428

1.292

Liquide middelen

445

Som der vlottende activa

2.670

TOTAAL ACTIVA

1.108.389

120

/ gewoon thuisvoelen /



31-12-2018

PASSIVA

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	518.230
Overige reserves	253.408
Resultaat boekjaar	102.967
Totaal eigen vermogen	874.605

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	13.174
Voorziening latente belastingverplichtingen	0
Voorziening overige	6.777
Totaal voorzieningen	19.951

Langlopende schulden

Schulden/Leningen kredietinstellingen	165.352
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	18.361
Overige schulden	7.247
Interne lening	0
Totaal langlopende schulden	190.960

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	260
Schulden aan kredietinstellingen	14.831
Schulden aan leveranciers	1.265
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	403
Schulden ter zake van pensioenen	47
Overige schulden	2.342
Overlopende passiva	3.724
Totaal kortlopende schulden	22.873

TOTAAL PASSIVA

1.108.389



Enkelvoudige balans NIET-DAEB per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

31-12-2018

ACTIVA

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	105.321
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.884
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.534
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	

114.739

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0
---	----------

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen	2.627
Andere deelnemingen	78
Latente belastingvorderingen	0
Interne lening	
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	0
Overige vorderingen	0

2.705

Som der vaste activa

117.444

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	948
Grond- en ontwikkelposities	1.568

2.516

Vorderingen

Huurdebiteuren	37
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	308
Overige vorderingen	30
Overlopende activa	15

390

Liquide middelen

10.624

Som der vlottende activa

13.530

TOTAAL ACTIVA

130.974



31-12-2018

PASSIVA

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	61.383
Overige reserves	15.727
Resultaat boekjaar	15.371
Totaal eigen vermogen	92.481

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	0
Voorziening latente belastingverplichtingen	539
Voorziening overige	
Totaal voorzieningen	539

Langlopende schulden

Schulden/Leningen kredietinstellingen	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	7.545
Overige schulden	0
Interne lening	28.000
Totaal langlopende schulden	35.545

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	20
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	0
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.163
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0
Schulden ter zake van pensioenen	4
Overige schulden	176
Overlopende passiva	47
Totaal kortlopende schulden	2.409

TOTAAL PASSIVA

130.974



Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB over 2018

(x € 1.000)

	2018
Huuropbrengsten	45.102
Opbrengsten servicecontracten	2.909
Lasten servicecontracten	-3.006
Overheidsbijdragen	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.803
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.923
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.587
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.692
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Toegerekende organisatiekosten	-
Toegerekende financieringskosten	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.014
Toegerekende organisatiekosten	-121
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.317
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-6.424
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.801
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108.064
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	661
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	99.924
Opbrengsten overige activiteiten	269
Kosten overige activiteiten	-0
Nettoresultaat overige activiteiten	269
Overige organisatiekosten	-464
Leefbaarheid	-806
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	277
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	760
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.501
Saldo financiële baten en lasten	-6.464
Resultaat voor belastingen	108.727
Belastingen	-5.760
Resultaat deelnemingen	-
Resultaat na belastingen	102.967
Resultaat aandeel derden	-
Resultaat na belastingen	102.967



Enkelvoudige winst- en verliesrekening NIET-DAEB over 2018

(x € 1.000)

	2018
Huuropbrengsten	4.789
Opbrengsten servicecontracten	177
Lasten servicecontracten	-78
Overheidsbijdragen	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-285
Lasten onderhoudsactiviteiten	-687
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-360
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.556
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-
Toegerekende organisatiekosten	-
Toegerekende financieringskosten	-
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.445
Toegerekende organisatiekosten	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.336
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.100
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	56
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.760
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	133
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.949
Opbrengsten overige activiteiten	14
Kosten overige activiteiten	-
Nettoresultaat overige activiteiten	14
Overige organisatiekosten	-31
Leefbaarheid	-29
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	12
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-750
Saldo financiële baten en lasten	-738
Resultaat voor belastingen	15.821
Belastingen	-470
Resultaat deelnemingen	20
Resultaat na belastingen	15.371
Resultaat aandeel derden	-
Resultaat na belastingen	15.371



Kasstroomoverzicht DAEB over 2018

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2018	2017	
Operationele activiteiten			
Hururontvangsten	44.863	44.038	
Vergoedingen	3.649	3.671	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	452	968	
Ontvangen interest	760	1.018	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>49.724</u>	<u>49.695</u>	
Erfpacht	0	0	
Personeelsuitgaven	4.041	4.029	
Onderhoudsuitgaven	8.968	6.352	
Overige bedrijfsuitgaven	8.985	8.285	
Betaalde interest	7.358	7.898	
Sectorspecifieke heffing	561	38	
Verhuurdersheffing	5.950	5.096	
Leefbaarheid niet investering gebonden	388	280	
Vennootschapsbelasting	0	0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>36.251</u>	<u>31.978</u>	
Kasstroom uit operationele activiteiten		13.473	17.717
(Des) investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande woonegelegenheden	3.329	2.061	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	0	311	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	0	
(Des) investeringsontvangsten overige	<u>-6.286</u>	<u>0</u>	
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen en MVA	-2.957	2.372	
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	7.299	9.206	
Woningverbetering woon- en niet woonegelegenheden	10.176	6.104	
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0	
Aankoop woon- en niet woonegelegenheden	401	1.009	
Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	0	0	
Sloopuitgaven woon- en niet woonegelegenheden	22	0	
Aankoop grond	0	0	
Investering overig	307	753	
Externe kosten bij verkoop	38	77	
Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen en MVA	<u>18.243</u>	<u>17.149</u>	
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA		-21.200	-14.777
Ontvangsten verbindingen	0	19	
Ontvangsten overig	0	10.000	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>	
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		0	10.019
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten		-21.200	-4.758
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe te geborgde leningen	10.000	0	
Nieuwe geborgde leningen DAEB	2.000	0	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>12.000</u>	<u>0</u>	
Aflossing WSW geborgde leningen	19.086	16.153	
Aflossing niet-WSW geborgde leningen DAEB	0	0	
Aflossing niet-WSW geborgde leningen niet-DAEB	<u>0</u>	<u>0</u>	
Tussentelling uitgaande kasstromen	19.086	16.153	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-7.086	-16.153
Mutatie liquide middelen		<u>-14.813</u>	<u>-3.194</u>
Wijziging kortgeldmutaties			
Liquide middelen per 1-1		15.258	18.452
Liquide middelen per 31-12		445	15.258



Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2018

(Volgens de directe methode)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Hururontvangsten	4.090	4.483
Vergoedingen	179	157
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	682	84
Ontvangen interest	-749	-998
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>4.202</u>	<u>3.726</u>
Erfpacht	11	5
Personneelsuitgaven	304	350
Onderhoudsuitgaven	579	411
Overige bedrijfsuitgaven	674	720
Betaalde interest	30	29
Sectorspecifieke heffing	42	3
Verhuurdersheffing	163	167
Leefbaarheid niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>1.803</u>	<u>1.685</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.399	2.041
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande woonegelegenheden	3.006	3.469
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	1.537	4.707
(Des)investeringsontvangsten overige	6.286	0
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen en MVA	<u>10.829</u>	<u>8.176</u>
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	733	0
Woningverbetering woon- en niet woonegelegenheden	1.059	267
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop woon- en niet woonegelegenheden	1.006	30
Aankoop woonegelegenheden VOV voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven woon- en niet woonegelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	132
Investering overig	23	66
Externe kosten bij verkoop	34	129
Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen en MVA	<u>2.855</u>	<u>624</u>
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA	7.974	7.552
Ontvangsten verbindingen	2.504	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-173
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	2.504	-173
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	10.478	7.379
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te geborgde leningen	0	0
Nieuwe geborgde leningen DAEB	-2.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>-2.000</u>	<u>0</u>
Aflossing WSW geborgde leningen	494	479
Aflossing niet-WSW geborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing niet-WSW geborgde leningen niet-DAEB	0	10.000
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>494</u>	<u>10.479</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.494	-10.479
Mutatie liquide middelen	<u>10.383</u>	<u>-1.059</u>
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	241	1.300
Liquide middelen per 31-12	10.624	241



Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben geen gebeurtenissen plaatsgevonden, anders dan in de jaarrekening is verwerkt of toegelicht.





Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongod Zeist

Het bestuur:

Was getekend
Rob Wassenberg
Directeur / Bestuurder

ZEIST, 13 juni 2019
Woongod 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



/ gewoon thuisvoelen /



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Meander 551
6825 MD Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9777
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Zeist

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2018.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2018.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 63. Hier staat beschreven dat Stichting Woongoed Zeist een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.



Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 64, 65, 88 en 89. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG EN IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Bestuursverslag
- 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 35 en 36 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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij 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 35 en 36 van de Woningwet.



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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur 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 artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen, of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.



- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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.

Arnhem, 13 juni 2019

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.

