

Woongroen inzake voormalig:

# Woongoed Zeist



## **JAARSTUKKEN 2023**

### **Woongroen inzake voormalig Stichting Woongoed Zeist**





## Inhoud

I	BESTUURSVERSLAG .....	4
	Inleiding .....	5
	Verslag Raad van Commissarissen Woongoed Zeist.....	6
	Woongoed Zeist in strategisch perspectief .....	13
	Ontwikkelingen in wet- en regelgeving .....	20
	Toegang tot de woningmarkt.....	21
	Samen met onze maatschappelijke partners .....	25
	Kwaliteit van onze woningen .....	30
	Projecten .....	32
	Service, dienstverlening en participatie.....	43
	Ontruiming	47
	Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten .....	48
	Onze organisatie .....	51
	Samenwerking en deelnemingen.....	55
	Financiële continuïteit, beleid en beheer .....	57
	Risicomanagement .....	66
	Operationele- en frauderisico's.....	68
	Kengetallen .....	72
II	JAARREKENING 2023 .....	73
	Geconsolideerde balans .....	74
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	76
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	77
	Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2023 .....	78
	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.....	79
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening .....	81
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	84
	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat .....	93
	Grondslagen voor het opstellen van het geconsolideerde kasstroomoverzicht.....	98
	Toelichting op de geconsolideerde balans .....	99
	Financiële instrumenten .....	114
	Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten en verplichtingen.....	118
	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening .....	120
	Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens .....	126
	Gebeurtenissen na balansdatum.....	127
	Enkelvoudige balans.....	128
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening .....	130



Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening .....	131
Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans .....	133
Enkelvoudige balans DAEB .....	135
Enkelvoudige balans Niet-DAEB .....	137
Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB .....	139
Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB .....	140
Kasstroomoverzicht DAEB .....	141
Kasstroomoverzicht Niet-DAEB .....	142
Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongroen .....	143
(rechtsopvolger van Woongoed Zeist) .....	143
III OVERIGE GEGEVENS .....	144
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	145
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	155



*Foto Vogelwijk, Zeist*

*Foto voorpagina jaarverslag 2023: foto Nijenheim, Zeist*



# I BESTUURSVERSLAG



*Foto 't Hof, Zeist*



## Inleiding

Voor Woongoed Zeist was 2023 een jaar met 'twee gezichten'. Het was het laatste jaar van de organisatie zoals we die kennen. Woongoed Zeist functioneerde van 2017 tot en met 2023 als grootste corporatie van Zeist en trachtte haar hoofddoelstelling 'Fijn wonen in Zeist' zo veel als mogelijk waar te maken. Per 1 januari 2024 fuseerden we met Woonstichting SSW uit De Bilt tot Woongroen.

Voor Woongoed Zeist was 2023 dus een afscheidsjaar. Tegelijkertijd waren we volop bezig met het voorbereiden van de nieuwe fusieorganisatie en was de blik naar voren gericht. Veel van onze energie is gestoken in het afstemmen van de processen, systemen en cultuur van beide corporaties, zodat we erop konden vertrouwen dat de start van Woongroen voor zowel huurders als medewerkers zonder veel problemen zou verlopen.

In het toevoegen van nieuwe woningen hebben we dit jaar grote stappen gezet. Weliswaar zijn er in 2023 geen nieuwe woningen opgeleverd; er zijn veel voorbereidingen getroffen en projecten opgestart die in 2024 of later tot afronding komen.

De kwaliteit en duurzaamheid van het huidige bezit zijn wederom verbeterd. In 2023 zijn er 335 woningen aangepakt die in comfort en energiebesparing grote sprongen voorwaarts hebben gezet. Ten tijde van de oprichting van Woongoed Zeist hadden we circa 3.500 woningen die op enerlei wijze energetisch en/of woontechnisch een verbetering behoefden. Zeven jaar later kunnen we stellen dat er van die grote hoeveelheid woningen nog 1.200 resteren. Het betreft hier vooral woningen binnen een Vereniging van Eigenaars en (gemeentelijke) monumenten waarbij renovatie procedureel en organisatorisch enorm lastig is. De ambitie is om ook deze woningen in de komende jaren te verbeteren.

Op het gebied van de leefbaarheid in de meer kwetsbare wijken van Zeist is het project van de L-flat afgerond. Gelukkig wordt de waarde van onze aanpak door partijen gezien en gewaardeerd. Het erg effectieve team Voor-L-kaar blijft voorlopig gehandhaafd en krijgt navolging in het centrum van Zeist. Hier starten we komend jaar met grootschalig onderhoud.

Het eind van 2023 werden we – en met name de bewoners van een aantal woongebouwen – geconfronteerd met de gevolgen van de overvloedige regenval. De hoge grondwaterstand leidt tot het vollopen van liftputten, kelders en bergingsgangen met alle gevolgen van dien. Het betekende voor veel bewoners en een aantal medewerkers van Woongoed Zeist een domper op de feestdagen. Helaas duurt het erg lang totdat het grondwater weer zakt, waardoor we tot ver in 2024 geconfronteerd zijn en worden met uitval van liften en wateroverlast.

Dit is het laatste jaarverslag van Woongoed Zeist. Het volgende jaarverslag zal namens en in de huisstijl van Woongroen worden gepresenteerd.

Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder



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

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

In 2023 hebben zich de nodige ontwikkelingen bij Woongoed Zeist voltrokken, waarin de RvC een intensieve rol heeft vervuld. In februari is de intentieovereenkomst tot fusie met Woonstichting SSW tot stand gekomen. Deze fusie is per 1 januari 2024 geëffectueerd. Woongoed Zeist heeft met succesvolle resultaten het traject van visitatie afgerond. Daarnaast zijn twee nieuwe commissarissen aangetreden en aan de hand van het inwerkprogramma ingewerkt.

Belangrijke thema's voor de raad waren de betrokkenheid van de raad in de vorm van het instellen van een aparte begeleidingscommissie voor het fusietraject, het behouden van aandacht en toezicht op de operationele processen en de projecten, zowel in voorbereiding als in uitvoering. Ook financiële sturing en treasury kregen de nodige aandacht van de raad.

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

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

De raad handelt conform de statuten van Woongoed Zeist en de Governancecode Woningcorporaties.

Woongoed Zeist heeft de code als volgt geïmplementeerd:

- Het bestuur en RvC hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. De raad benoemde vier thema's voor toezicht voor 2023:
  - Samenwerken in de regio met een collega corporatie.
  - New business en woningschaarste.
  - Huurderstevredenheid; mede in het licht van de kwetsbare, afhankelijke huurder en de zelfredzame huurder.
  - Governance.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie. Woongoed Zeist heeft tijdens een lunchbijeenkomst op creatieve wijze aandacht geschonken aan de strategische risico's en informatiebeveiliging, de principes uit de Governancecode, alsmede aan integriteit en fraude.
- Het jaarverslag 2023 voldoet aan alle onderdelen uit de Governancecode die moeten worden verantwoord.

Raad, bestuur en de organisatie voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties en kijken niet af van de code. Om de Governancecode levendig te houden, geeft de raad elke vergadering aan minimaal twee principes uit de code extra aandacht. Natuurlijk zijn alle belangrijke beslissingen langs de meetlat van 'good governance' gelegd en is beoordeeld of het bijdraagt aan de doelstellingen van Woongoed Zeist gericht op fijn wonen in Zeist.



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

### **Integriteit**

De raad schenkt permanent aandacht aan integriteit. Het is een vast agendapunt. De raad heeft in 2023 geen zaken aangaande verstrekken leningen of garanties, melding van misstanden (voorheen de Klokkenluidersregeling) of afhankelijkheden van leden van de raad ontvangen en/of geconstateerd. In 2023 is vanuit een onderzoek naar het in bezit hebben van vastgoed door commissarissen/bestuur van woningcorporaties een handreiking vanuit VTW en Aedes gegeven over onverenigbaarheden en het bezit van vastgoed. De RvC en bestuur van Woongoed Zeist hebben met elkaar geen onverenigbaarheden geconstateerd. Door scherp en alert te blijven, zorgt de raad dat de integriteit niet in het geding komt. Ook vanuit de vertrouwenspersoon waren geen bijzonderheden te melden.

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor de woningstichting, maar moet bepaalde besluiten vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorleggen. In 2023 zijn de volgende besluiten voorgelegd aan de RvC:

#### Strategie en verantwoording

- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Meerjarenbegroting 2024-2033 en begroting 2024 (Woongroen)
- Prestatieafspraken 2024
- Intentieovereenkomst tot fusie met Woonstichting SSW
- Samenstelling bestuur en RvC fusieorganisatie/Woongroen
- Fusie Woongoed Zeist en Woonstichting SSW

#### Projecten

- Haalbaarheids- en realisatiebesluit project 24 Airey woningen Griffensteijn en Thorbeckelaan 11 t/m 89
- Aankoop/turn-key overeenkomst 24 EGW Vogelwijk
- Haalbaarheidsbesluit nieuwbouw 44 MGW Nijenheim de Grift
- Haalbaarheid renovatie Dichterswijk 16 MGW en Thorbeckelaan - Nolenslaan
- Intentieovereenkomst voormalige V&D locatie

#### Governance

- Samenstelling RvC en commissies
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasury jaarplan
- Auditplan (intern) en aanpassing
- Auditplan accountant
- Honorering RvC en bestuur (indexering)
- Visitatie / reactie bestuur en RvC
- Selectie accountant fusieorganisatie/Woongroen
- Fusie RWU, SWRU en STUW



Daarnaast heeft de raad een aantal jaarlijkse onderwerpen inhoudelijk besproken zoals onder andere: het risicomangement, de kwaliteit van dienstverlening en de ontwikkelingen en samenwerking met gemeente en maatschappelijke organisaties.

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

De raad heeft tien keer vergaderd volgens een vastgesteld schema, inclusief een heisessie met bestuur en management team (MT). In dit pré-fusiejaar zijn er vijf reguliere vergaderingen, drie vergaderingen ten behoeve van besluitvorming voor de fusie, één heisessie en de zelfevaluatie gehouden.

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

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

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

De heisessie van de raad en het MT heeft gezamenlijk met de fusiepartner plaatsgevonden met als programma een cultuur workshop. De heisessie biedt, naast gezamenlijke verkenning van ontwikkelingen, de mogelijkheid tot informeel gesprek met bestuur, de leden van het MT en de beleidsadviseur(s). In deze sessie komen ook advies- en klankbordfunctie van de raad tot uiting. De zelfevaluatie van de raad vond begin december plaats.

### **Samen met andere partijen**

#### Ondernemingsraad

De raad heeft tweemaal overleg gehad met de ondernemingsraad (OR) waarin met name gesproken is over de fusie en de bijbehorende ontwikkelingen van de organisatie. Zij deelden kennis en ideeën.

#### HuurdersPlatform Seyst

De raad hecht grote waarde aan goed contact met het HPS. De huurderscommissarissen voeren twee keer per jaar overleg met het bestuur van het HPS en woonden als toehoorder de algemene





ledenvergadering (ALV) van het HPS bij in april 2023. Ook vond er in het najaar een gesprek met de huurderscommissarissen en het bestuur van het HPS plaats.

Tijdens de jaarlijkse bewonersdag, waar Woongoed Zeist de bewoners bedankt die zich hebben ingezet in een bewonerscommissie of het HuurdersPlatform Seyst, was de RvC aanwezig.

### **Commissies in de raad**

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

- De auditcommissie bestond uit Marieke Smit (voorzitter) en Paul Morsch (lid). De auditcommissie vergaderde vier keer.
- De commissie projecten bestond uit Rits Verkerk (voorzitter) en Renata Fideli (lid). De commissie projecten vergaderde vijf keer.
- De remuneratiecommissie bestond uit Marieke Smit (voorzitter) en Fleur Engberink (lid). Deze commissie vergaderde twee keer.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie voerde in februari en juli overleg met de bestuurder. De beoordeling over de prestaties en ontwikkelingen vond gedurende het jaar plaats.

### **Auditcommissie**

De auditcommissie kwam in 2023 vier keer bijeen. In deze bijeenkomsten zijn naast de vaste onderwerpen - zoals tussentijdse rapportages, begroting en jaarstukken - ook onderwerpen als treasury, risicomanagement, sturingsmodel en het controleplan van de concerncontroller behandeld. De vergadering van november waarin de begroting en MJB worden behandeld vond gezamenlijk met de auditcommissie van de fusiepartner plaats.

De jaarstukken en managementletter zijn met de accountant in de auditcommissie en de RvC besproken. Hoofdthema's tijdens deze besprekingen waren: marktwaardewoording, projectontwikkeling en de fusieontwikkelingen.

De concerncontroller deed tijdens de auditcommissies verslag van haar bevindingen op het gebied van de administratieve organisatie, interne beheersing en de risico-analyse omtrent de fusie.

### **Commissie projecten**

De commissie projecten kwam in 2023 vijf keer bijeen. Naast de beoordeling van de projecten die in de commissie voor advies richting de RvC aan de orde zijn gekomen, heeft de commissie projecten bezocht, projectmanagers gesproken en een geactualiseerde planning van de projecten beoordeeld. Ook de onderhoudsbegroting was diverse keren onderwerp van gesprek.

### **Zelfevaluatie**

De raad vindt het belangrijk om te reflecteren op het eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. De RvC concludeerde dat de aandachtspunten voor 2023 voldoende zijn opgepakt en behandeld. De zelfevaluatie over 2023 vond onder externe begeleiding van J. Bontje plaats.

Aandachtspunten voor 2024 zijn: het toezicht houden op lopende gang van zaken en de sturing op directie-bestuur, de cultuur van de nieuwe organisatie, de teambuilding van de RvC en het



samenwerken in commissies, aandacht voor zorg gerelateerde dossiers en kennis en ervaring van post-fusie ontwikkelingen en het versterken van informeel contact.

### Samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de raad en de rolverdeling van de commissarissen is in 2023 gewijzigd ten opzichte van 2022. De raad is per 1 januari 2023 versterkt met mevrouw Renata Fideli met het profiel Zorg en welzijn en de heer Paul Morsch met het profiel ICT en digitalisering. Bij de verdeling van de rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de expertise van elke commissaris.

In 2023 is de nieuwe samenstelling van de RvC voor de fusieorganisatie in goed overleg vastgesteld. Als gevolg van de nieuwe samenstelling eindigde de zittingsduur van Marieke Smit op 31 december 2023.

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

naam	benoemd	treedt af	portefeuille	(neven)functies
Fleur Engberink voorzitter	2022 – 2025	dec. 2025 herbenoeming	financiën en control	Directeur Besturing Operatie, NS Groep  Quarijn: lid Raad van Toezicht Holland Protonen Therapie centrum: lid Cliëntenraad St. ter bevordering van Arbeidsparticipatie bij arbeidsongeschiktheid: voorzitter
Rits Verkerk vice- voorzitter	2018 – 2021 herbenoemd 2022 – 2025	dec. 2025 geen herbenoeming	volkshuisvesting en vastgoed	zelfstandig consultant  Stichting Widar Beheer: penningmeester RvC St. Mijande Wonen: voorzitter GSO: lid Raad van Toezicht St. Vrienden van Estrela Nova: voorzitter St. Vluchteling-kinderen: lid St. Vrienden van de Parklaankerk: voorzitter St. Gilde Utrechtse Heuvelrug: lid
Marieke Smit	2019 – 2023	april 2023 herbenoeming	juridische zaken  huurders- commissaris	Voorzitter Raad van Bestuur Univé Noord-Holland  geen nevenfuncties
Renata Fideli	2023-2026	dec. 2026 herbenoeming	zorg en welzijn	Raad van bestuur, WilgaerdenLeekerweide  geen nevenfuncties



Paul Morsch	2023-2026	dec. 2026 herbenoeming	ICT en digitalisering  huurders- commissaris	PhD kandidaat, docent & onderzoeker digitale transformatie, Open Universiteit en Hogeschool Utrecht  geen nevenfuncties
-------------	-----------	---------------------------	--	---

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

Commissarissen zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Daartoe volgen zij opleidingen en lezingen zoals hierboven beschreven. Een commissaris dient minimaal vijf punten per jaar te behalen. Indien meer dan vijf punten in een jaar worden behaald, mag het aantal meer dan vijf worden meegenomen naar het volgende jaar. De bestuurder dient in een periode van drie jaar 108 punten te behalen.

	2023	2022
Fleur Engberink	72	5
Rits Verkerk	6	7
Marieke Smit	80	15
Renata Fideli	5	n.v.t.
Paul Morsch	28	n.v.t.

De bestuurder Rob Wassenberg heeft 94 PE punten in 2023 behaald (in 2021: 64 (PE) en 2022: 6 (PE)). Alle commissarissen en de bestuurder voldoen aan de Governancecode en hebben voldoende PE-punten. Rob Wassenberg heeft in 2023 géén nevenfuncties uitgevoerd.

De bezoldiging van de raad in 2023 volgt de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de VTW en staat beschreven in het hoofdstuk 'Bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen'. De uitgaven ten behoeve van opleidingen en overige zaken bedroegen € 24.184. In 2022 bedroegen deze uitgaven € 32.261.

### **Raad van Commissarissen Woongroen**

Nu de fusie een feit is, kijkt de RvC tevreden terug op een intensief jaar, dat ook extra inspanningen van de leden van de RvC heeft gevraagd. Woongroen startte op 1 januari 2024 met een nieuwe RvC waarin vier commissarissen van Woongoed Zeist zitting nemen, te weten Fleur Engberink, Rits Verkerk, Renata Fideli en Paul Morsch. Van Woonstichting SSW sluiten José Hendriksen, Aziza Aachiche en Frank van Egeraat aan.



*Staan vlnr: Frank van Egeraat, Fleur Engberink, Paul Morsch en José Hendriksen  
Zittend vlnr: Aziza Aachiche, Rits Verkerk en Renata Fideli*

De nieuwe RvC zal in 2024 letten op het bestendigen van de ingezette koers en de integratie van de twee organisaties.



## Woongoed Zeist in strategisch perspectief

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

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

Na jaren van stijgende huizenprijzen is de huizenmarkt in 2022 afgevlakt. Het jaar 2023 heeft een herstel laten zien voornamelijk door de schaarste op de woningmarkt waardoor de verkoop van woningen aantrok en de huizenprijzen in de loop van 2023 weer voorzichtig een stijging lieten zien. Deze ontwikkelingen heeft er voor gezorgd dat de totale waarde van de woningportefeuille met € 33 miljoen is gestegen van € 1.388 miljoen naar € 1.421 miljoen. Dit betreft een waardestijging van 2,4%.

De marktwaarde stijgt voornamelijk door de gestegen WOZ-waarde. In 2022 daalde de leegwaardeontwikkeling nog, maar in 2023 liet deze in tegenstelling tot de marktwaarde 2022 alweer een stijging zien. Dit zorgt voor hogere verkoopopbrengsten wat een positief effect heeft op de marktwaarde.

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

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

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2023 dient als input voor de ratio's Loan to Value en solvabiliteit.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er - in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer - aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt.

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



Woongoed Zeist heeft op basis van de voorgeschreven definities een interne onderhouds- en beheernorm vastgesteld. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip, kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woongoed Zeist van de nieuwe huur bij mutatie. Mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet: deze is ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling gelijk aan de in het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde 2023 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Woongoed Zeist actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). De disconteringsvoet krijgt bij doorexplotatie meer betekenis. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Het bestuur van Woongoed Zeist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- (Dienst Algemeen Economisch Belang) en Niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 797 miljoen. Het verschil tussen de markt- en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>DAEB x € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB x € 1.000</b>	<b>Totaal x € 1.000</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>1.319.025</b>	<b>101.887</b>	<b>1.420.912</b>
Beschikbaarheid (doorexploieren)	111.321	6.975	118.296
Betalbaarheid (huren)	-623.100	-23.480	-646.580
Kwaliteit (onderhoud)	-231.546	-23.094	-254.640
Beheer (beheerkosten)	-14.458	335	-14.123
Subtotaal	-757.783	-39.264	-797.047
<b>Beleidswaarde</b>	<b>561.242</b>	<b>62.623</b>	<b>623.865</b>

Dit impliceert dat circa 65% van het totale eigen vermogen niet of het eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



## Bepalen van de beleidswaarde

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

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteer-scenario gehanteerd en de overdrachtskosten worden op nul gezet.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur).
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

### Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteer-scenario)

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Voor de beleidswaarde geldt dat de overdrachtskosten nul zijn. Dit wordt in deze stap verwerkt. Het totale effect is € 118,3 miljoen positief. Dit effect is hieronder zichtbaar gemaakt:

	<b>DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Niet-DAEB</b> <b>x € 1.000</b>	<b>Totaal</b> <b>x € 1.000</b>
Effect doorexploiteren	-119.584	-9.774	-129.358
Effect overdrachtskosten nul	230.905	16.749	247.654
<b>Effect beschikbaarheid</b>	<b>111.321</b>	<b>6.975</b>	<b>118.296</b>

### Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)

Het niet vragen van de huur die de markt zou kunnen vragen, maar juist verhuren tegen de intern vastgestelde sociale streefhuren, heeft een negatief effect van € 646,6 miljoen.

### Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een effect van € 254,6 miljoen negatief.

### Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongoed Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 14,1 miljoen.

In het verslagjaar is de beleidswaarde gedaald van € 633 miljoen naar € 624 miljoen. Hieronder een opsomming van de belangrijkste ontwikkelingen ten opzichte van de beleidswaarde 2022:

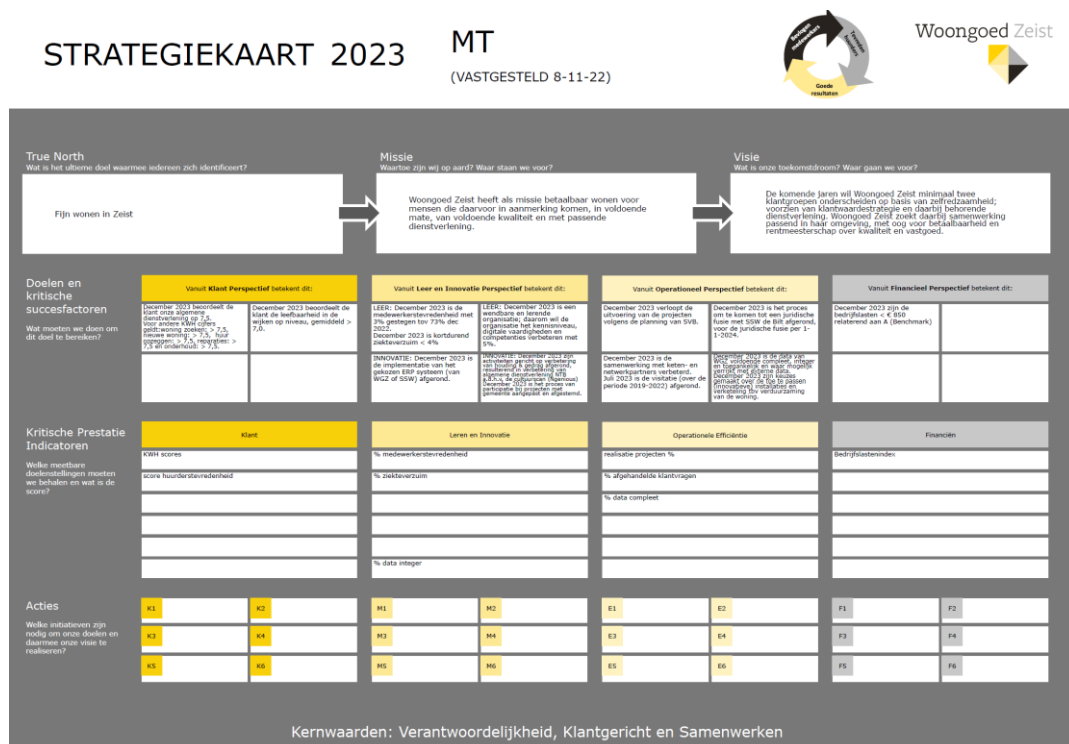
- Door de eenmalige huurverlaging in 2023 zijn de contracturen gedaald met € 8,2 miljoen.
- De prijs-, loon- en bouwinflatie zijn in 2023 hoger ingeschat. Dit leidt tot een € 23,1 miljoen lagere beleidswaarde.
- De gemiddelde streefhuur is gestegen, waardoor de beleidswaarde stijgt met € 44,5 miljoen.
- Door een stijging van de gemiddelde onderhoudsnorm daalt de beleidswaarde met € 48,7 miljoen. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen bouwkosten en een correctie op het contractonderhoud.



- De beheernorm is ten opzichte van 2022 met 9,0% gedaald. Het effect op de beleidswaarde is € 22,4 miljoen positief. De beheernorm is gebaseerd op de verwachte beheerkosten van de fusiecorporatie. Door de fusie worden als gevolg van schaalvoordelen besparingen verwacht.

## Strategiekaart 2023

Ook in 2023 gaf Woongoed Zeist de jaarlijkse activiteiten weer op de strategiekaart. De strategiekaart biedt in één overzicht de belangrijkste doelen voor 2023. Daarbij gebruiken we de invalshoeken vanuit klantperspectief, leer- en innovatieperspectief, operationeel en financieel perspectief. Aan de hand van de daarbij benoemde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) zijn de gestelde doelen en gewenste resultaten zichtbaar. Daarnaast werkten we aan onze dagelijkse activiteiten zoals het verhuren, onderhouden en verbeteren van woningen.



In 2023 is de strategisch koers van Woongoed Zeist voortgezet. De uitvoering van de activiteiten verloopt volgens planning, al is het moeizaam om - vanwege vergunningenprocedures, de druk op de arbeidsmarkt en de prijsinflatie - de nieuwbouw- en renovatieprojecten op gang te houden.

In 2023 gaven we, net als in voorgaande jaren, extra aandacht aan het sociaal renoveren in de L-flat en hebben we het concept *sociaal renoveren* verder vorm gegeven. Zo werden er voorbereidingen getroffen voor sociaal renoveren van De Kern in het centrum van Zeist. Ook het verbeteren van onze communicatie en communicatiemiddelen, het voorkomen van schulden of aanpak van de schuldenproblematiek en energiearmoede en het uitvoeren van plannen gericht op de leefbaarheid in wijken en buurten kregen de nodig aandacht.

Onze dienstverlening is door de versterking en wijziging binnen onze afdeling Klantenservice (KCC) verbeterd. Het KCC heeft een aantal verbeteringen doorgevoerd, zodat de klant beter, sneller en directer wordt geholpen. Daarnaast hebben we een aantal oplossingen verwezenlijkt voor de problemen van kwetsbare huurders in onze woningen. Onder andere door het herkennen van





signalen en het bieden van een helpende hand of een luisterend oor. Met de wijkteams en dienstverlening staat Woongoed Zeist 'dichtbij' de klant. De samenwerking met maatschappelijke partners werd versterkt. Dit komt zeker ook tot uiting bij de buurtaanpak in Vollenhove, project L-flat en Voor L-kaar, maar ook in andere wijken in Zeist.

### **Koers Woongoed Zeist**

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

### **Samenwerken in aanloop naar fusieorganisatie/Woongroen**

2023 stond voor Woongoed Zeist in het teken van de fusie met Woonstichting SSW uit De Bilt. Na het ondertekenen van de intentieovereenkomst in februari, zijn de voorbereidingen getroffen voor de meerwaarde voor onder andere de huurders, de fusie-effectrapportage, diverse rapportages over financiële consequenties en het juridische traject. Toen onze belangrijke stakeholders, de gemeente Zeist en het HuurdersPlatform Seyst afgelopen zomer een positieve zienswijze afgaven, kon de organisatie vol gas geven om de fusie te realiseren.

### **Actualisatie portefeuillestrategie**

In 2023 is de portefeuillestrategie geactualiseerd. De belangrijkste aanpassing had betrekking op het huurbeleid, om meer differentiatie in een aantal hoogbouw complexen te creëren. In 2030 wordt aan de portefeuilledoelstellingen voldaan.

In 2023 is ook de portefeuillestrategie voor de fusieorganisatie/Woongroen opgesteld.

### **Klantbegrip**

Woongoed Zeist constateert al enige jaren dat haar huurdersbestand aan het veranderen is. Er wonen steeds meer kwetsbaren in onze woningen. Dat vraagt - nu en in de toekomst - om een andere benadering van een deel van onze huurders en aanpassingen van onze dienstverlening in het algemeen. Aan de hand van een checklist welke voor de kwetsbare bewoners is ontwikkeld, werkt Woongoed Zeist continue aan verbeteringen om problemen met kwetsbare huurders te voorkomen of verhelpen. Dit alles om ervoor te zorgen dat Woongoed Zeist beter is toegerust om de kwetsbare huurder te helpen.

### **Maatschappelijke visitatie Woongoed Zeist**

Iedere woningcorporatie is in overeenstemming met de herziene Woningwet verplicht eens in de vier jaar een maatschappelijke visitatie uit te laten voeren. Het doel van de visitatie is het geven van een oordeel over het maatschappelijk presteren van de corporatie.

In opdracht van Woongoed Zeist voerde Ecorys de maatschappelijke visitatie over 2019 - 2022 uit. We vroegen een aantal belanghebbenden om mee te werken aan een interview. Dit om te komen tot een evenwichtige beoordeling van de maatschappelijke prestaties van Woongoed Zeist in de afgelopen vier jaar. We gebruiken de uitkomsten van de visitatie ook graag om te leren en vooruit te kijken.



Scorekaart maatschappelijke visitatie

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
<b>Presteren naar Opgaven en Ambities</b>								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,3	7,5	7,3	7,4	7,4	<b>7,4</b>	75%	<b>7,6</b>
Ambities in relatie tot de opgaven						<b>8,0</b>	25%	
<b>Presteren volgens Belanghebbenden</b>								
Prestaties	7,8	8,2	8,2	7,7	7,9	<b>8,0</b>	50%	<b>8,2</b>
Relatie en communicatie						<b>8,7</b>	25%	
Invloed op beleid						<b>8,1</b>	25%	
<b>Presteren naar Vermogen</b>								
Vermogensinzet						<b>8,0</b>	100%	<b>8,0</b>
<b>Governance van maatschappelijke presteren</b>								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				8,0	<b>7,5</b>	33%	<b>7,7</b>
	Prestatiesturing				7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen						<b>8,0</b>	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	<b>7,5</b>	33%	
	Openbare verantwoording				7,0			

Thema 1: Beschikbaarheid

Thema 2: Betaalbaarheid

Thema 3: Bijzondere doelgroepen & Wonen, welzijn en zorg

Thema 4: Duurzaamheid en kwaliteit

Thema 5: Leefbare wijken en buurten

*Maatschappelijke prestaties en onze inzet voor prettige buurten*

De visitatiecommissie beschrijft ons als een ambitieuze en maatschappelijke gedreven corporatie. We zien dit ook terug in de waardering die de visitatiecommissie uitspreekt over de solide maatschappelijke prestaties die mooi in balans zijn. Woongood Zeist heeft goed oog gehad voor de belangrijke opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, bijzondere doelgroepen en duurzaamheid. En daarin het evenwicht gezocht.



## Aandachtspunten pakken we met beide handen aan

Dit betreft het (wederzijds) verbeteren van de samenwerking met gemeente in projecten. Er zijn genoeg nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten voorhanden. Het andere aandachtspunt, het oppakken van een nieuw thema, wordt alerter gevolgd.



Woongood Zeist heeft in 2022 (i.p.v. 2019) opdracht gegeven.

### Samenvatting resultaten maatschappelijke visitatie



## **Ontwikkelingen in wet- en regelgeving**

### **Verhuurderheffing**

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

### **Governance**

De Governancecode laat zien waar wij als corporatie voor staan. Hierop zijn wij aanspreekbaar. Vijf gezamenlijk geformuleerde principes staan centraal in ons handelen en bepalen de richting van de wijze waarop bestuur, RvC en medewerkers van woningcorporaties functioneren en de manier waarop wij verantwoording afleggen over onze resultaten. De Governancecode voor woningcorporaties wijzigde per 1 januari 2023. De belangrijkste wijziging is de invoering van een bepaling over solidariteit in de sector.

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

- Elke vergadering staat de RvC stil bij twee principes uit de Code welke aan de orde zijn geweest.
- De Governancecode werkt door in de hele corporatie; de organisatie is bekend gemaakt met de code in relatie tot de kernwaarden, de risico top 10, frauderisico, informatieveiligheid en integriteit en dit wordt jaarlijks onder de aandacht gebracht.
- Een verslag van de ingediende klachten is met de RvC besproken; een samenvatting van het verslag van de GAC is opgenomen in dit jaarverslag.
- Het jaarverslag 2023 verantwoordt alle onderdelen welke vereist zijn in de Governancecode, waarmee we voldoen aan deze code.

### **Benoeming nieuwe commissarissen**

De raad is per 1 januari 2023 versterkt met mevrouw Renata Fideli met het profiel Zorg & Welzijn en de heer Paul Morsch met het profiel ICT & digitalisering. Marieke Smit is per 1 april 2023 voor vier jaar herbenoemd. Per 31 december 2023 is Marieke Smit gestopt als RvC-lid in verband met de fusie.



## Toegang tot de woningmarkt

### Betaalbaarheid

Meer dan 70% van onze sociale woningvoorraad heeft een huurprijs die valt binnen de huurklassen goedkoop en betaalbaar. Daarmee voldoen we aan de regelgeving uit de Woningwet met betrekking tot passend toewijzen die sinds 1 januari 2016 van kracht is. Onderstaande tabel laat zien dat 86% van de sociale voorraad (2022: 83%) binnen de kernvoorraad valt.

In 2023 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van kale huurprijs):

<b>Woningbezit naar prijsklasse</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kernvoorraad	5.867	5.611	6.081	5.245	5.441	5.463
Duur	960	1.135	645	1.119	907	1.198
<b>Sociale voorraad</b>	<b>6.827</b>	<b>6.746</b>	<b>6.726</b>	<b>6.364</b>	<b>6.348</b>	<b>6.661</b>
Vrije sector	334	421	603	964	975	688
<b>TOTAALwoningen</b>	<b>7.161</b>	<b>7.167</b>	<b>7.329</b>	<b>7.328</b>	<b>7.323</b>	<b>7.349</b>

### Passend toewijzen

Uitgangspunt bij alle verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2023 hebben we 98% van de vrij gekomen woningen passend toegewezen.

Van de nieuwe huurders behoort 98,6% qua inkomen (een inkomen tot € 48.625, prijspeil 2023) tot onze doelgroep. Van de nieuwe huurders heeft 94,4% een inkomen tot € 44.035 (prijspeil 2023), 4,3% een middeninkomen (tussen € 44.035 en € 48.625) en 1,4% een hoog inkomen. De groep midden- en hogere inkomens zijn onder andere huurders die we een woning op de L-flat toewezen om meer differentiatie in huishoudsamenstelling te krijgen.



## Toewijzingstabel

### Aantal toewijzingen Eenpersoonshuishoudens

	<b>&lt;= Basishuur</b>	<b>&gt; Basishuur &lt;= Kwaliteitskortingsgrens</b>	<b>&gt; Kwaliteitskortingsgrens &lt;= Laagste aftoppingsgrens</b>	<b>&gt; Laagste aftoppingsgrens &lt;= Liberalisatiegrens</b>	<b>&gt; Liberalisatiegrens</b>
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	51	100	2	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	13	21	8	7
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	1	21	0	1
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	1	6	1	3
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>148</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

### Aantal toewijzingen Tweepersoonshuishoudens

	<b>&lt;= Basishuur</b>	<b>&gt; Basishuur &lt;= Kwaliteitskortingsgrens</b>	<b>&gt; Kwaliteitskortingsgrens &lt;= Laagste aftoppingsgrens</b>	<b>&gt; Laagste aftoppingsgrens &lt;= Liberalisatiegrens</b>	<b>&gt; Liberalisatiegrens</b>
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	11	65	1	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	3	15	19	6
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	4	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	2	2	2
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>86</b>	<b>22</b>	<b>8</b>



### Aantal toewijzingen Drie- en meerpersoonshuishouders

	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	55	7	0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	9	24	7
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	2	0	0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	0	0
<b>Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>66</b>	<b>31</b>	<b>7</b>
<b>TOTAAL ALLE TOEWIJZINGEN: 470</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>300</b>	<b>64</b>	<b>26</b>

Via loting (maar wel via het reguliere systeem) zijn 21 woningen toegewezen. We kregen op woningen die verloot werden via WoningNet gemiddeld zo'n 2.100 reacties!

De toewijzingen buiten het reguliere systeem:

- In 29 woningen zijn 118 statushouders gehuisvest. We hebben voor ons aandeel voldaan aan de taakstelling die het Rijk aan de gemeente Zeist opgelegd heeft.
- 13 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop of renovatie.
- Acht woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld.
- Er zijn 26 vrije sector woningen verhuurd.
- Acht woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen.
- Bij zeven woningen zijn via een 'omklapconstructie' huurcontracten afgesloten met huurders die in diezelfde woning begeleid woonden en waarmee het goed gaat.
- Er is één woning verhuurd met een 'laatste kans' contract.
- Er zijn in 2023 géén woningen verhuurd in het kader van de doorbraak-aanpak.

Daarnaast zijn 36 woningen 'anti-kraak' in gebruik gegeven aan Ad Hoc. Dit betreft geen toewijzingen waar een huurovereenkomst voor is afgesloten, dus ze zijn niet meegenomen in de voorgaande tabel.

In totaal zijn 506 woningen gemuteerd en opnieuw bewoond in 2023.

### Huurverhoging 2023

De huurverhoging van onze sociale huurwoningen werd ook in 2023 afgestemd met het HPS. Voor alle huurders is de huur met maximaal 2,6% verhoogd. De huurverhoging was lager dan de 3,1% die gevraagd kon worden. Van sommige woningen werd de huur niet of gedeeltelijk verhoogd. Bijvoorbeeld omdat ze in de nabije toekomst worden gesloopt. Of omdat de maximale huurprijs die we mogen vragen was bereikt.



Tegen de jaarlijkse huurverhoging werden 18 bezwaren ingediend. Na reactie, uitleg of beantwoording door ons, zijn dertien bezwaren ingetrokken. Vijf bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Deze bezwaren zijn allen afgewezen: de Huurcommissie oordeelde dat het huurverhogingsvoorstel redelijk was en de bezwaren dus ongegrond.

De huren van onze vrije sectorwoningen verhoogden we in 2023 met 4,1%.

### **Bevorderen doorstroming**

In 2020 zijn regionale afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening wat betreft de regeling Van Groot naar Beter. Met deze regeling willen de woningcorporaties in de regio Utrecht de doorstroming bevorderen. Huurders van een grote woning die kleiner willen gaan wonen krijgen voorrang. Zo hopen de woningcorporaties dat er meer woningen vrijkomen voor gezinnen en starters. In 2023 zijn negentien woningen van Woongoed Zeist toegewezen op basis van deze maatregel.

Den Dolder kent een eigen doorstroomregeling: inwoners van Den Dolder krijgen voorrang bij de toewijzing van een 65+ woning als ze een huurwoning achter laten. Met deze voorrang is in 2023 drie keer een woning toegewezen.

### **Verkoop**

We stoten een klein deel van ons woningbezit af. 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.

In 2023 zijn acht woningen verkocht. Daarnaast hebben we 10 parkeerplaatsen verkocht aan collega-corporatie RK Zeist.

We kochten in 2023 vijf woningen terug. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt. Deze woningen zijn allen weer sociaal verhuurd.





## Samen met onze maatschappelijke partners

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

### Samenwerken met de gemeente Zeist

In 2023 voerden we veelvuldig overleg over onder andere de volgende onderwerpen:

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

#### Bod op de Woonvisie

Woongoed Zeist en RK Zeist stelden in 2023 het bod op de Woonvisie op. In dat bod staan onze activiteiten voor 2024 beschreven. De Woningwet schrijft voor dat corporaties het bod afstemmen met de huurdersorganisaties. Het HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvereniging) en Prisma (huurdersvereniging van RK Zeist) praatten mee en hadden invloed op de invulling van het bod. Op 1 juli 2023 lag het bod op de Woonvisie er.

#### Prestatieafspraken met de gemeente Zeist

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

In december 2023 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2024 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2024 en de komende jaren vastgelegd.



*Ondertekening Prestatieafspraken 2024*



*Van links naar rechts: Camiel Schuurmans (directeur-bestuurder RK Zeist), Martin van Bruggen (voorzitter Huurdersbelangenvereniging Prisma), Laura Hoogstraten (wethouder gemeente Zeist, Wonen), Bert van Oorschot (voorzitter HuurdersPlatform Seyst), Gerda Hullegien (manager Wijken Woongoed Zeist)*

De prestatieafspraken 2024 hebben de volgende kenmerken:

- Ingericht op de ambities in de Woonvisie 2021-2025.
- Meerjarenafspraken voor een langere periode, voorzien van wederkerigheid en samenwerken.
- Jaarafspraken voor 2024.

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

#### Transitievisie Warmte

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

- Warmtenet diep geothermie Zeist, De Bilt en Driebergen en omgeving – locatie voor proefboring is gevonden en gestart wordt in 2025.
- Den Dolder-Noord – onderzoek warmtelevering vanuit Remia loopt.
- Austerlitz – Woongoed Zeist betrokken.
- Lipsplein- – Woongoed Zeist betrokken.

#### Overige samenwerking met de gemeente

- Ook op beleids- en uitvoeringsniveau was de samenwerking met de gemeente goed. Bijvoorbeeld bij het opstellen van de gebiedsvisie Vollenhove, activiteiten en samenwerking bij de wijkaanpak Vollenhove, de Coalitie tegen Eenzaamheid en het beheer op Beukbergen.
- Begin 2023 vond de energiebesparingscampagne 'Kieren dichtten' plaats in samenwerking met BuurKracht, Mijn Groene Huis en de gemeente Zeist. In het najaar van 2023 was er een vervolgactie, het 'Omlaag die Meter'- starterspakket. Dit keer in samenwerking met RK Zeist, Mijn Groene Huis en de gemeente Zeist. Van de mogelijkheid om gratis beschikbare materialen zoals tochtstrippen, radiatorfolie of een brievenbusborstel op te halen maakten 475 huurders van Woongoed Zeist gebruik.

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

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

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

- Afstemming en totstandkoming bod op de Woonvisie.
- Afstemming voortgang uitvoering prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2023.
- Afstemming inzet duurzame, energiebesparende maatregelen en de TVW.
- Afstemming en deelname aan project 'Kieren dichtten'.
- Gezamenlijk programma om woningen te voorzien van zonnepanelen.



- Afstemming inkomenscheck voor huurders met Sociaal Raadslieden.
- Afstemming belangenbehartiging bij de gemeente en andere organisaties.
- Kennisuitwisseling met de ouderenbonden en het platform gehandicapten.

### **Geschillenadviescommissie**

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

In 2023 werden er twaalf klachten van huurders van Woongoed Zeist aan de GAC voorgelegd. Door bemiddeling van het secretariaat van de GAC tussen huurder en corporatie konden vijf klachten alsnog naar genoegen van de huurder worden afgehandeld. Hierdoor was een hoorzitting voor de behandeling van de klacht door de commissie niet nodig. Twee klachten zijn terugverwezen, omdat de interne klachtenprocedure van Woongoed Zeist nog niet was doorlopen. Vijf klachten zijn ontvankelijk verklaard en daar is een hoorzitting voor gehouden. Twee keer is een klacht gegrond verklaard door de GAC, 2 keer ongegrond en bij 1 klacht zijn er alsnog onderling afspraken gemaakt tussen de huurder en Woongoed Zeist.

Per 1 januari 2024 fuseerde Woongoed Zeist met Woonstichting SSW. RK Zeist fuseerde per 1 januari 2024 met Heuvelrug Wonen (nu NabijWonen). Voor de GAC betekent dit dat de commissie in de oude vorm ophoudt te bestaan, maar het is ook een nieuwe start. Onder de naam GAC WijDUZ gaat de commissie als geschillencommissie fungeren voor de nieuwe corporaties Woongroen en NabijWonen.

### **Maatschappelijke Adviesraad**

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

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

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

De MAR bestond in 2023 uit:

- Wil Verbiezen, voorzitter
- Maarten Aardoom
- Thijs Kurstjens
- Frits Koster
- Edith Hageman

De MAR hield in 2023 een vergadering over de positie van de MAR na de fusie. De MAR heeft aangegeven na fusie in 2024 uit te willen breiden met inwoners uit de gemeente De Bilt. Daarnaast is de MAR geïnterviewd als stakeholder bij de visitatie door de visitatiecommissie.



## HuurdersPlatform Seyst

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

In 2023 is er acht keer overleg geweest. Op de agenda stond onder andere:

- De voorgenomen fusie tussen Woongoed Zeist en Woonstichting SSW.
- Energie-bespaaracties voor huurders door Woongoed Zeist.
- Het visitatietraject en -rapport.
- Beleid ten aanzien van zonnepanelen.
- Ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving, zoals Wet eenmalige huurverlaging, de Wet Goed Verhuurderschap en wijzigingen in de Huisvestingwet.
- Jaarlijkse huurverhoging.
- Bod op de Woonvisie en prestatieafspraken 2024.
- De beleidsvoornemens van Woongoed Zeist voor 2023.
- De voortgang van de projecten.
- Het wel en wee van de bewonerscommissies en projectcommissies.
- Dienstverlening door Woongoed Zeist.
- Geschillenadviescommissie, inclusief de vraag of de GAC voor de nieuwe fusieorganisaties Woongroen en NabijWonen kan en wil functioneren.

Uiteraard is ook in 2023 weer een excursie georganiseerd voor al die huurders die zich vrijwillig inzetten voor hun complex, straat en wijk. Om hen te bedanken organiseerde Woongoed Zeist in september een bijeenkomst in het voormalige koetshuis van Huize Beerschoten in De Bilt met als thema '**Het gras van de buren ...**'. Op deze locatie, precies tussen Woongoed Zeist en Woonstichting SSW, onze fusiepartner, blikten we vooruit op de portefeuillestrategie vanuit betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van het woningbezit van de fusiecorporatie Woongroen. Daarnaast was er gelegenheid om van de beeldentuin op het landgoed te genieten. De opkomst was goed en dat geldt ook voor de sfeer.





*Groepsfoto deelnemers excursie voor leden bewonerscommissies en het HPS*

### **Stakeholders**

In 2024 vond veelvuldig overleg plaats met stakeholders. Onze stakeholders zijn bestuurders van onze maatschappelijke partners, de gemeente (zowel bestuurlijk als ambtelijk), het HPS, de MAR en RvC. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de samenwerking/fusie met Woonstichting SSW en de daarbij behorende overleggen, aanvraag zienswijzen en dergelijke. Ook vond onderling overleg plaats tussen het HPS en de gemeente over de fusie. Daarnaast hebben we het visitatietraject doorlopen waarbij onze stakeholders actief deelnamen aan gesprekken met de visitatiecommissie over onze maatschappelijke resultaten de afgelopen 4 jaar. De jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst heeft in 2023 niet plaatsgevonden. We informeren onze stakeholders met enige regelmaat met onze nieuwsbrief.

### **Samen Voor Zeist**

Samen voor Zeist is onze partner in maatschappelijk betrokken ondernemen. Zij organiseren bijeenkomsten waar Woongoed Zeist contacten legt met lokale maatschappelijk betrokken organisaties. In 2023 heeft Woongoed Zeist bijgedragen aan de Coalitie tegen eenzaamheid. Woongoed Zeist nam deel aan een netwerkbijeenkomst georganiseerd door Samen voor Zeist.

### **Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht**

In 2023 nam Woongoed Zeist deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). Belangrijke thema's die in 2022 aan de orde kwamen: versnelling van de woningbouw en de Woondeal, regionale en Nationale Prestatieafspraken, voortgang programma duurzaamheid en convenant duurzaam bouwen, de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang en de corporatiemonitor.

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

### **Aedes**

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



## **Kwaliteit van onze woningen**

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden investeren we in onderhoud, renovatie en nieuwbouw. De kwaliteit wordt vastgesteld conform de NEN2767. In 2021 hebben we circa 95% van de totale portefeuille extern laten opnemen. Elk jaar wordt een derde van ons bezit opnieuw geïnspecteerd conform de NEN 2767.

Om de kwaliteit van onze woningen zoveel mogelijk te beheersen werken wij voor het reparatie- en mutatieonderhoud samen met externe ketenpartners. Sinds medio 2021 rapporteren onze ketenpartners maandelijks over de technische staat van de woningen. Deze input nemen wij mee in onze jaarplannen. Ook andere contractpartijen, zoals voor liften en CV ketels, leveren input voor de meerjaren onderhoudsbegroting.

### **Reparatieonderhoud**

Aan reparaties gaven we in 2023 gemiddeld genomen € 574 per woning uit. Dat is meer dan in de voorgaande jaren (2022: € 443 en 2021: € 430). Forse prijsindexaties van loon en materiaalkosten, maar ook een lichte stijging van het aantal meldingen zijn hier de oorzaken van.

### **Mutatieonderhoud**

Er waren in 2023 meer mutaties ten opzichte van 2022. De gemiddelde kosten per mutatie waren hoger ten opzichte van 2022, namelijk € 4.285 per mutatie versus € 5.925 in 2023. De stijging in mutaties en de gemiddelde mutatiekosten komt met name door het vrijkomen van logeerwoningen, tijdelijke huurwoningen in de Geroflat en naar aanleiding van de renovatie van de L-flat. En door het terugkopen van woningen. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2023 totaal € 3 miljoen uit.

### **Planmatig onderhoud**

Onder planmatig onderhoud vallen de werkzaamheden die we in de meerjarenplanning hebben staan. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van keukens, badkamers, CV ketels en schilderbeurten. Aan regulier planmatig onderhoud besteedden we in 2023 € 8,3 miljoen. En we besteedden € 1.8 miljoen aan contractonderhoud (zoals liftkeuringen en tweejaarlijkse onderhoudsbeurten aan CV ketels).

### **Duurzaamheid**

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

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

- Bij groot onderhoud wordt, daar waar technisch en financieel mogelijk, gekozen voor maatregelen die (bij een volgende ingreep) de stap naar CO<sub>2</sub> neutraal in 2050 dichterbij brengt.
- Er wordt prioriteit gegeven aan het maximaal isoleren van de woning en daarna aan duurzame opwekking van energie en warmte.



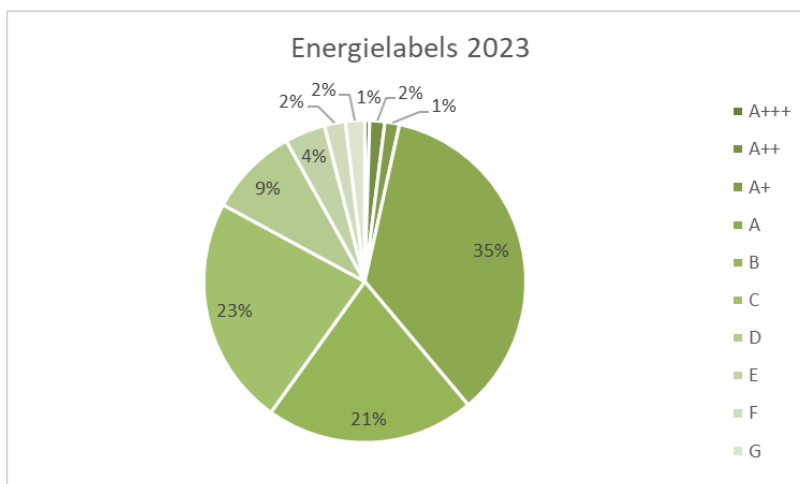
- Sinds 2019 bieden we ieder jaar aan 200 huurders zonnepanelen te huur aan (tegen een laag tarief). Dit doen we buurt voor buurt.
- Kapitaalvernietiging moet worden voorkomen. Daarom moeten toepassingen om duurzame energie en warmte op te wekken aansluiten bij de onderhoudscyclus van een gebouw of een woning.
- Zodra de financiële positie verbetert, wordt ingezet op een verdergaande transitie naar een CO<sub>2</sub> neutrale voorraad voor de toekomst van de fusieorganisatie Woongroen.

### Duurzaamheid en resultaat gemiddeld energielabel

In ons beleidsplan benoemen we de doelstelling voor een duurzame woningvoorraad met een gemiddeld energielabel B eind 2021 en een gemiddeld energielabel A in 2030. Het gemiddelde energielabel eind 2023 is een label B. 60% van het bezit heeft op dit moment een energielabel B of hoger.

Ten opzichte van voorgaande jaren zien we een daling in de energielabelklasse D, E, F en G en zien we een stijging in de energielabelklasse A en hoger. Dit is een resultaat van de energetische maatregelen bij planmatig onderhoud en bij renovatieprojecten. De stijging in de labelklasse A komt met name door de nieuwe labels van de woningen in de L-flat. De woningen in de L-flat stijgen van een label D, C en B woningen bijna allemaal naar een label A.

Label	2023	2022	2021
A+++	35	-	-
A++	108	107	2
A+	104	334	12
A	2.523	1.565	1.924
B	1.496	1.526	1.759
C	1.637	2.118	2.053
D	641	810	833
E	290	347	356
F	150	167	159
G	137	172	191





## Projecten

Naast het onderhoud is de afdeling Vastgoed verantwoordelijk voor onze bouw- en renovatieprojecten. Net als in de afgelopen jaren werden er in 2023 veel projecten opgepakt. Hierna volgt een opsomming van de projecten die in 2023 werden uitgevoerd of in voorbereiding waren.

### Zeist-Oost

#### Kerckebosch fase 5

Het gebouw Boshof bestaat uit 25 3-kamerappartementen en twee 2-kamerappartementen. De bouw startte eind 2022 en is momenteel in volle gang. Naar verwachting zal het gebouw vóór de zomer van 2024 worden opgeleverd. Deze woningen zijn volledig all-electric, met vloerverwarming en warmtepomp.



*Hoogste punt bereikt in de bouw van de 27 sociale huurappartementen Bosgaarde Zeist*





### Kerckebosch als inspirerend voorbeeld van gebiedsontwikkeling

De wijk Kerckebosch is niet alleen bedoeld als een fijne plek om te wonen, maar ook als een inspirerend voorbeeld van gebiedsontwikkeling. Dit heeft ertoe geleid dat Kerckebosch regelmatig wordt genoemd door nationale en internationale media als een voorbeeld van sociale woningbouw, natuurinclusief ontwerp, klimaatadaptatie en participatieprocessen.

## **Zeist-West**

### Brugakker en Waterhoenlaan

In de zomer van 2023 zijn de woningen aan de Brugakker opgeleverd en afgelopen december de woningen aan de Waterhoenlaan. De laatste opleverpuntjes worden op dit moment opgelost en verholpen. De werkzaamheden zijn naar alle tevredenheid uitgevoerd en de samenwerking met Dura Vermeer Hengelo was zeer constructief en prettig. Een evaluatie volgt in het voorjaar.



*Oliebollen voor bewoners aan de Brugakker en Waterhoenlaan*

### Griffensteijn

Aanvankelijk was Woongoed Zeist in 2019 van plan om in de wijk Griffensteijn 191 woningen te slopen en nieuwbouw te realiseren. Echter vanwege de monumentale status van de woningen zijn deze plannen gewijzigd in drie deelplannen. Hiervan is in 2023 de renovatie en verduurzaming van de 77 On Site woningen opgeleverd. Dat geldt ook voor de verduurzaming van de 24 Airey woningen. Voor het derde deelplan, dat bestaat uit de sloop van 90 Airey woningen, is aannemer Heilijgers in 2023 geselecteerd. Samen met Heilijgers is het plan uitgewerkt tot definitief ontwerp, is in december de omgevingsvergunning ingediend en zijn we gestart met de voorbereiding van de sloop. De planning is dat de sloop en bouw van de 1<sup>e</sup> fase in 2024 start.



*Servicedag voor de bewoners van de On Site woningen aan de Cornelis Schellingerlaan, met iets lekkers*

#### Meerkoetlaan en Sniplaan

Het complex Sniplaan bestaat uit 15 eengezinswoningen en complex Meerkoetlaan uit 17 eengezinswoningen met veel zelf aangebrachte voorzieningen en asbest. De woningen zijn gebouwd in 1958 en hebben gemiddeld energielabel D. In het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2023 is er gestart met de renovatie en verduurzaming naar Label A. De werkzaamheden waren - op schilderwerk, voegwerk en reparatie van schuttingen na - gereed in 2023. Deze werkzaamheden worden in het eerste kwartaal van 2024 afgerond.

#### Nijenheim (nieuwbouw naast woongebouw flat 40 De Grift)

Op de kop van flat 40 De Grift in de wijk Nijenheim is een plan voor nieuwbouw bestaande uit 44 appartementen in voorbereiding. In 2023 is het plan door ontwikkelend bouwer Heilijgers uitgewerkt en vond diverse afstemming met de buurt plaats. Voor het plan is een kleine aanpassing van het bestemmingplan nodig, deze is in 2023 in gang gezet. De verwachting is dat dit in het eerste kwartaal van 2024 afgerond wordt en de realisatie in het derde kwartaal kan starten.



*Impressie van de nieuwbouw naast Nijenheim flat 40 De Grift*

### Nijenheim 3000 en 6000 serie

In juni 2023 startte de bouwteamannemer met het groot onderhoud en de verduurzaming van deze 68 eengezinswoningen. Deze woningen verduurzamen we tot label A. De werkzaamheden worden in twee bouwstromen uitgevoerd voor de binnen- en de buitenwerkzaamheden. De eigenaren in het gespikkeld bezit hebben via de aannemer de mogelijkheid gekregen om met verduurzamingsmaatregelen mee te doen. In 2024 zijn de werkzaamheden afgerond.



*Resultaat renovatie eengezinswoningen Nijenheim 3000 en 6000 serie*



### Vogelwijk fase 3A (nieuwbouw)

In het derde kwartaal van 2023 is gestart met de nieuwbouw van 24 middeldure huurwoningen. Deze woningen zijn ontwikkeld door De Bunte uit Ede en betreffen zogenaamde conceptwoningen van het type Karakter. De woningen worden gebouwd door Kelderman uit Ede en turnkey opgeleverd aan Woongroen.



*Fundament voor project Vederhof, waaronder 24 middeldure huurwoningen*

### Vogelwijk (woonrijp)

In juli 2014 heeft de rechtsvoorganger, de Combinatie, een realisatieovereenkomst gesloten met de gemeente Zeist voor de gebiedsontwikkeling van de Vogelwijk te Zeist. Met de afronding van de laatste fase van woningbouw in dit gebied wordt ook gewerkt aan de woonrijpheid van het gebied. De in 2023 gerealiseerde delen van groen en infrastructuur zijn overgedragen aan de gemeente Zeist en zullen openbaar worden. Het nog te realiseren toekomstige groen en de infrastructuur vinden gelijktijdig met de woningbouw plaats en daarna worden overgedragen aan de gemeente Zeist.



### Vogelwijk fase 3B (nieuwbouw)

Woongood Zeist heeft de intentie om op deze locatie een appartementencomplex met 24 appartementen te realiseren voor verhuur aan een zorgpartij. Door de sterke stijging van de bouwkosten in de afgelopen jaren bleek een haalbaar plan niet meer mogelijk, wat resulteerde in een hogere huur voor de zorgpartij.

Om te onderzoeken of er alsnog een haalbaar plan mogelijk is, wordt overwogen om 16 sociale huurappartementen toe te voegen voor Woongood Zeist, waardoor het totaal aantal appartementen op 40 komt.

Eind 2023 is er een akkoord bereikt met de zorgpartij over de huurprijs voor de 24 studio's, inclusief de bijbehorende zorg gerelateerde ruimten.

### **Zeist-Noord**

#### Dichterswijk (meergezinswoningen)

Twee blokken van acht woningen zijn in 2023 (door terugkopen van VOV eenheden) weer volledig eigendom van Woongood Zeist geworden. Voor deze twee blokken is een onderhouds- en verduurzamingsplan uitgewerkt, waarvoor in oktober 2023 een realisatiebesluit is goedgekeurd. Dit onderhouds- en verduurzamingsplan wordt in 2024 uitgevoerd.



*Impressie te verwachten resultaat na onderhoud en renovatie Ter Braaklaan*



De overige tien blokken zijn VVE's met 61 huurwoningen en negentien koopgarant-eigenaren. In 2023 is er veelvuldig contact geweest met de bestuurders van de tien VVE's. Het resultaat is dat er begin 2024 bouwteamovereenkomsten worden opgesteld met deze VVE's om te komen tot verduurzamingsplannen van de gezamenlijke onderdelen binnen de VVE's.

Voor de huurwoningen binnen de VVE's zijn er in december 2023 opnames gestart door de bouwteamannemer om te komen tot een onderhoudsplan voor de keuken, badkamer, toiletten en installaties. De verwachting is dat in 2025 bij de eerste VVE's onderhouds- en verduurzamingsplannen worden gerealiseerd.

#### Joost van den Vondellaan (nieuwbouw)

Voor een plan met 23 nieuwbouwappartementen is in 2023 het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. In het eerste kwartaal van 2024 wordt dit afgerond waarna de omgevingsvergunning zal worden ingediend. De realisatie staat voor het vierde kwartaal gepland.



*Impressie nieuwbouw Joost van den Vondellaan*

#### Kritzingerlaan – Minckelerslaan

In april 2023 is gestart met de onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen voor de zeventien gemeentelijke monument woningen. De woningen zijn eind 2023 opgeleverd. Door veel regen eind 2023 resteert er nog schilderwerk en voegwerk. Deze werkzaamheden ronden we begin 2024 af.



*Verduurzamen en renoveren van monumentale jaren '20 woningen  
aan de Kritzingerlaan, Mickelerslaan en Dolderseweg*

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

Eind 2022 zijn alle werkzaamheden in de 728 appartementen van de L-flat afgerond, conform het onderhouds- en renovatieplan en de planning zoals in 2020 vastgesteld. Eind maart 2023 zijn de laatste werkzaamheden aan de portiekentrees afgerond. Het project is met de aannemer en intern geëvalueerd. Eind 2023 is de evaluatie afgerond. Alleen de netbeheerder (Stedin) heeft nog werkzaamheden te doen in de infrastructuur rond het complex.

#### Minckelerslaan

In augustus 2023 is er gestart met de onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen voor de zes gemeentelijke monument woningen. Begin 2023 is er één woning verkocht. De woningen zijn eind 2023 opgeleverd. Door veel regen eind 2023 resteert er nog schilderwerk en voegwerk. Deze werkzaamheden ronden we begin 2024 af.

#### Nicolaas Beetslaan, Dijsselweg en Panweg

Een renovatieproject van 31 eengezinswoningen dat al in 2020 is opgestart. De omgevingsvergunning voor deze gemeentelijke monumenten is aangevraagd en ook in 2023 verleend. In deze periode zijn, samen met de bouwteampartners, de bouwkosten berekend.



Vanwege de ontwikkeling van de grote stijging van bouwkosten en rentekosten is er in 2023 besloten om een afgeslankt plan te maken.

#### Patijnlaan e.o.

In de zomer van 2022 stuurden we een brief aan de gemeente om commitment te vragen aan het college van B&W om te starten met het ontwikkelen van een bouwplan op basis van historiserende nieuwbouw. Eind 2022 lieten zij ons weten een brede aanpak verduurzaming monumenten te gaan schrijven. In 2023 hebben we architect Erik Franke een onafhankelijk onderzoek laten doen naar de conditie van de woningen en de oorzaken daarvan. Ook hij geeft aan dat er veel aan de hand is met de woningen en dat *"het bestaansrecht van deze woningen zwaar onder druk staat"*.

Wij zijn nog steeds in afwachting van deze aanpak van de gemeente en zij heeft toegezegd haast te maken met het genoemde DuMo (Duurzame Monumenten). Zij verwachten dit in de zomer van 2024 af te ronden.

Inmiddels zijn we ruim drie jaar verder en is de situatie kritischer geworden. De degradatie van het metselwerk en de spouwankers is verder doorgegaan en daardoor zijn we inmiddels op een punt gekomen dat wij het noodzakelijk achten om noodmaatregelen te treffen om de veiligheid van de bewoners en passanten voldoende te kunnen waarborgen. Hiervoor is eveneens toestemming nodig van de gemeente en hierover vinden op dit moment de gesprekken plaats. We hopen dat we de noodmaatregelen (plaatsen van houten baddingen) kunnen uitvoeren in het voorjaar van 2024.

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

#### Thorbeckelaan

Het complex Thorbeckelaan bestaat uit 40 2-kamerwoningen in een galerijflat, gebouwd in 1973. De woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar met een lift. Het gebouw en de woningen zijn niet toegankelijk voor rolstoel- en rollatorgebruikers. In 2023 is besloten om de woningen te renoveren en energetisch te verbeteren. Met de beschikbare financiële middelen focussen we ons voornamelijk op het verduurzamen van de woningen. Een eventueel plan om de entree te vernieuwen en de lift te vergroten is doorgeschoven en opgenomen in de planning planmatig onderhoud richting de toekomst. De werkzaamheden staan gepland tot en met eind december 2024 en zijn in uitvoering.

### **Zeist-Centrum**

#### De Kern

In het centrum van Zeist zijn 4 complexen, met in totaal 351 woningen, waar groot onderhoud en verduurzaming nodig is. In dit gebied is veel leefbaarheidsproblematiek en daarom is besloten om niet alleen een technische renovatie te doen, maar in dit gebied ook sociaal te renoveren.





Rond de zomer van 2023 is een projectteam opgericht. In de 2<sup>e</sup> helft van 2023 is een bouwteamaannemer geselecteerd waarmee de technische opgave per complex wordt uitgewerkt. Ook zijn in de 2<sup>e</sup> helft van 2023 de voorbereidende gesprekken met gemeente en andere stakeholders gevoerd, zodat Woongroen begin 2024 kan starten met de huisbezoeken voor het sociaal renoveren. De planning is om de technische renovatie in 2025 en 2026 uit te voeren.

#### Driehoek Schaerweijdelaan

Het complex Driehoek Schaerweijdelaan bestaat uit zestien woningen met een nominatie voor sloop. In 2023 is er een onderzoek gedaan of het complex eventueel nog gerenoveerd kan worden. Daaruit is gebleken dat deze woningen niet meer geschikt zijn om nog te renoveren. Daarmee wordt er teruggegaan naar een eerdere haalbaarheidsstudie. Deze beslaat het slopen van de woningen en het terugbouwen van achttien woningen langs de Schaerweijdelaan en negen seniorenwoningen in het binnen gebied. In 2023 vond hierover afstemming plaats met de gemeente. Dit vertaalt zich in 2024 in een startbesluit.

#### Johan de Meesterstraat

Het complex Johan de Meesterstraat bestaat uit vijf woningen die we gaan verduurzamen en renoveren. Hoewel de woningen geen gemeentelijk monument zijn, vertonen ze veel overeenkomsten met de gemeentelijke monumenten aan de Nicolaas Beetslaan. Het complex Johan de Meesterstraat maakt deel uit van de aanpak zoals het project Nicolaas Beetslaan.

#### 1<sup>e</sup> Hogeweg (voormalige V&D locatie)

Rond de zomer van 2023 heeft ontwikkelaar Opportunity Vastgoed contact gezocht met Woongroed Zeist voor de afname van circa 190 appartementen op de voormalige locatie van V&D in Zeist. Hiervoor is in september 2023 een intentieovereenkomst getekend. Het plan is uitgewerkt tot een definitief ontwerp en hiervoor is eind december 2023 de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Begin 2024 worden nadere afspraken gemaakt over de koopovereenkomst. Het plan bestaat uit 1/3 sociale-huurwoningen en 2/3 midden-huurwoningen en circa 350 m<sup>2</sup> commerciële ruimte met parkeervoorzieningen in de kelder en naastgelegen parkeergarage. De sloop is gepland in 2024 en medio 2026 zullen de woningen gereed zijn.



*Impressie herontwikkeling V&D Zeist, 1<sup>e</sup> Hogeweg 19*



## **Den Dolder en omgeving**

### Pleineslaan

In 2019 is de renovatie en verduurzaming van de woningen aan de Pleineslaan opgeleverd. In de periode daarna zijn er diverse onvoorziene bouwfouten ontdekt. In 2022 is dit uitgevoerd en begin 2023 is het project financieel afgerond.

### Dolderseweg

In september 2023 is er gestart met de onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen de drie gemeentelijke monument woningen. De woningen zijn eind 2023 opgeleverd. Door veel regen eind 2023 resteert er nog schilderwerk en voegwerk. Deze werkzaamheden ronden we begin 2024 af.

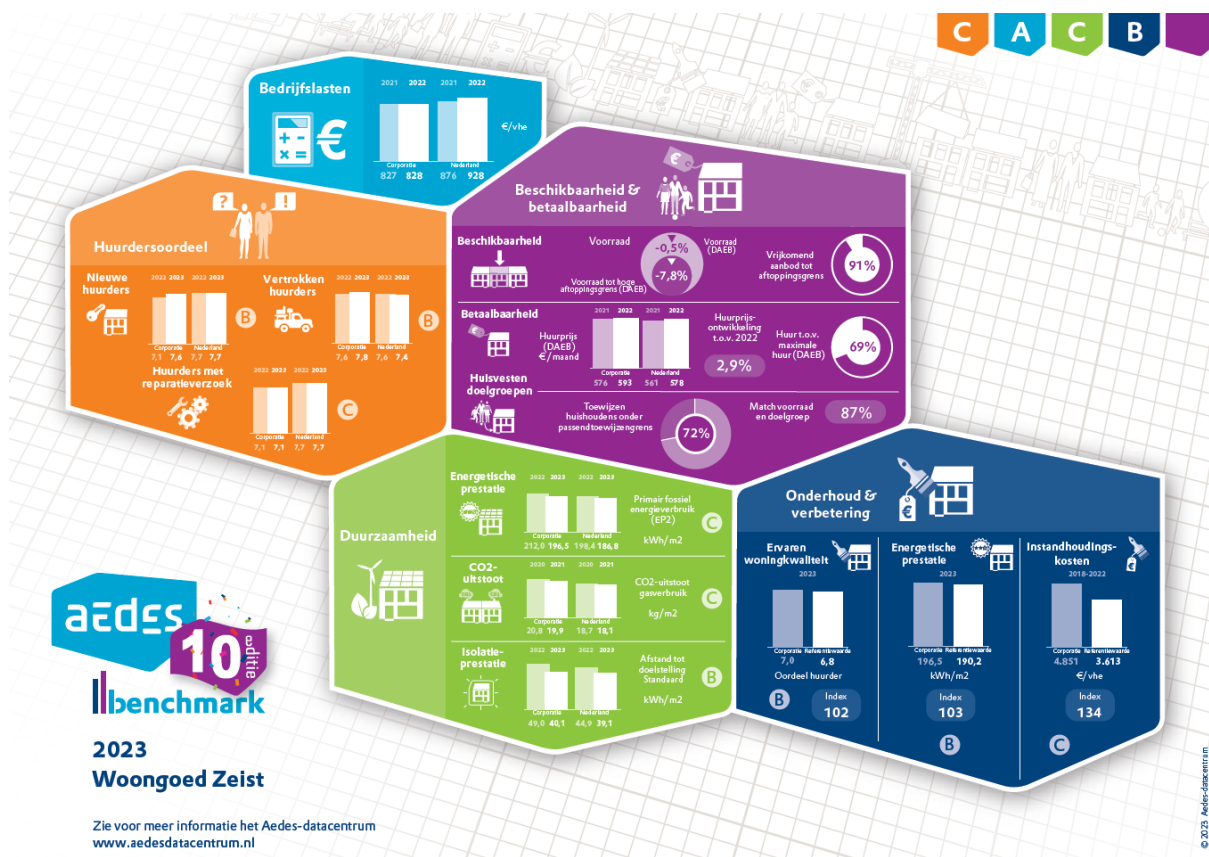


## Service, dienstverlening en participatie

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

### Benchmark

Net als voorgaande jaren, namen we deel aan de Aedes Benchmark. In deze benchmark worden corporaties vanuit verschillende invalshoeken vergeleken en beoordeeld via letters. De benchmark baseert de cijfers (gedeeltelijk) op het jaar daarvoor en dus niet op het hele kalenderjaar 2023.



Aedes benchmark 2023 – factsheet Woonged Zeist

Ons resultaat op het prestatieveld *Onderhoud & verbetering* is verbeterd ten opzichte van vorig jaar en nu in lijn met het gemiddelde in de sector. Op de prestatievelden *Huudersoordeel* en *Duurzaamheid* zien we vergelijkbare resultaten met vorig jaar. We lopen hier achter ten opzichte van andere corporaties. Op het prestatieveld *Bedrijfslasten* doen we het – net als vorig jaar – beter dan de sector.

### Service blijft speerpunt

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



	2023*	2022	2021
Letter huurdersoordeel (algemeen)	C	C	C
Deelletter nieuwe huurders	B	C	B
Deelletter huurders met een reparatieverzoek	C	C	C
Deelletter vertrokken huurders	B	B	C

\*Meetperiode: september 2022 tot en met juli 2023

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

We blijven ons Klant Contact Centrum (KCC) en de klantprocessen continu monitoren en waar mogelijk verder optimaliseren waarbij onze huurder en de kwaliteit van dienstverlening steeds centraal staan. In het najaar van 2022 hebben we een coördinator KCC en een coördinator procesoptimalisatie aangesteld voor deze verdere professionalisering.

Het KWH meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid. Begin 2023 behaalden we het keurmerk KWH-Huurlabel! De huurders van Woongood Zeist waarderen onze dienstverlening zodanig dat de kwaliteit van dienstverlening voldoet aan de uitgangspunten van het keurmerk KWH-Huurlabel.

Ten opzichte van 2022 is de dienstverlening rondom reparaties, nieuwe woning, het opzeggen van de huur en de algemene dienstverlening nagenoeg gelijk gebleven. De beoordeling van (planmatig) onderhoud is helaas gedaald, veroorzaakt door de (beperkt in aantallen) waardering van één onderhoudsproject waarbij de communicatie over de uitvoeringsplanning niet goed was.

	2023	2022	2021	2020
Algemeen	6,7	6,8	7,0	6,7
Huur opzeggen	8,1	8,0	8,0	7,9
Nieuwe woning	7,4	7,5	7,3	7,5
Reparaties	7,4	7,5	7,3	7,1
Onderhoud	6,4	7,8	7,3	7,3

### **Steeds meer digitaal**

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

#### Afrekening servicekosten

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

#### Digitale nieuwsbrieven en projectinformatie

In 2023 stuurden we zes keer een informatieve e-nieuwsbrief aan onze huurders en relaties. Ook in de projecten communiceerden we zo veel als mogelijk digitaal.



### Social media

Aan onze zichtbaarheid op social media werd ook in 2023 extra aandacht besteed. Via Facebook informeerden en inspireerden wij huurders en andere geïnteresseerden. Via LinkedIn hielden we samenwerkingspartners en andere professionals op de hoogte van de ontwikkelingen binnen Woongoed Zeist.

### Samenwerken in Teams

We werkten in 2023 volop digitaal samen via Teams. Zo werken we samen aan documenten. Ook gebruiken we de chatfunctie en gebruiken we intern steeds minder e-mail. Communicatie is per proces of project gecentraliseerd. Dit zorgt voor een beter overzicht. En daardoor kunnen we ons werk (nog) beter doen. Ook met externen kunnen we inmiddels samenwerken via Teams.

### Bewustzijn informatiebeveiliging verbeteren

We zetten de campagne voor het bewustzijn rondom informatiebeveiliging onder onze medewerkers voort. Met informatieve filmpjes, trainingen en tests houden we medewerkers bewust van de risico die het verwerken van persoonsgegevens met zich meebrengen voor de privacy van huurders.

### **Incassobeleid**

Woongoed Zeist heeft een scherp incassobeleid. We zitten dicht op huurders met betalingsproblemen, schakelen snel met schulddienstverlening en Sociaal Raadsliden en komen snel tot goede betaalafspraken met huurders en instanties. Dit alles om te voorkomen dat een schuld te hoog op loopt.

De huurachterstand bij zittende huurders is in 2023 gelijk gebleven met voorgaande jaren, dit ondanks bijvoorbeeld de hoge energieprijzen van afgelopen jaar. De achterstand van vertrokken huurders is licht gedaald. Het inzetten van Mail to Pay en de inzet van het incasso-team werpt haar vruchten af.

### **Bewonersparticipatie**

De mening en inbreng van bewoners vinden wij belangrijk. Daar waar we geen bewonersvertegenwoordiging hebben, worden de bewoners vertegenwoordigd door het HPS.

In 2023 waren er 23 actieve bewonerscommissies, -verenigingen of huurderscontactpersonen actief in de volgende buurten, straten of complexen:

#### Zeist-Oost

- Berkenveste
- Vossenburg
- Beverburg
- Den Dolder
- Hart van ABC (Austerlitz)

#### Zeist-West

- Brugakker
- De Grift
- Eldorado



- Filips van Bourgondiëlaan
- Griffensteijn
- Crosestein

#### Zeist-Noord

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

#### Zeist-Centrum

- Antonlaan
- Brinkhove
- De Kern (Achterheuvel, De Heuvel, Promenade, Torenlaan)
- Gandhilaan
- Mamejoh
- Mr. de Klerkstraat

Ook hebben we een seniorenadviesgroep die op afroep beschikbaar is.

In onze projecten werken we samen met projectcommissies of klankbordgroepen.



## Ontruimingen

Door een scherp incassobeleid en hulp bij het oplossen van betalingsproblemen, overlast of andere problemen proberen we ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen.

In 2023 waren er vier ontruimingen, allen op basis van huurachterstand, als volgt verdeeld over de wijken:

- 3 x Noord
- 1 x Oost

## Laatste kansbeleid

Samen met de gemeente en RK Zeist hanteren we een 'laatste kansbeleid'. Mensen die dreigen uitgezet te worden, kunnen - met behulp van een zorgcontract én met voorwaarden en afspraken over begeleiding - in de woning blijven wonen. Op die manier dragen we bij aan het voorkomen van huisuitzettingen. Er is in 2023 één woning verhuurd met een 'laatste kans' contract.

## Buurtbemiddeling

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

	2023	2022
Totaal aantal aangemelde nieuwe casussen bij Buurtbemiddeling MeanderOmnium.	66	79
Aantal aangemelde casussen door Woongood Zeist.	7	12
Aantal zelf gemelde casussen door huurders op doorverwijzing van Woongood Zeist.	2	1
Totaal aantal casussen waar huurders van Woongood Zeist bij betrokken waren.	23	25



## Leefbaarheid en maatschappelijke activiteiten

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

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

We continueerden onze (personele) inzet aan Wijkgericht Werken en breidden deze in 2023 uit met twee wijkbeheerders. Onze wijkconsulenten maken onderdeel uit van de gemeentelijke wijkteams. We leveren ook een financiële bijdrage aan het Wijkgericht Werken.

Daarnaast gaven we Kerk & Samenleving ook in 2023 een financiële bijdrage ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de wijkloophuizen in Kerkenbosch, L-flat en het Staatsliedenkwartier.

In onze buurten en wijken worden regelmatig initiatieven ontplooid die de leefbaarheid vergroten, de veiligheid ten goede komen, die overlast voorkomen of de gezelligheid in een woongebouw vergroten. Een aantal voorbeelden van activiteiten in 2023 die de leefbaarheid verbeterden:

- De galerijhekken en -vloeren van de Geroflat zijn gereinigd waardoor de flat er weer fris geel bij staat.
- In diverse woongebouwen leverden we een bijdrage om de inrichting van de algemene ruimte te verfraaien, de informatievoorziening te verbeteren of de entree persoonlijker te maken.
- In een aantal woongebouwen zijn extra scootmobielplekken gerealiseerd voor bewoners die hiervan afhankelijk zijn.
- We hingen camera's op in een aantal woongebouwen.
- In diverse buurten en woongebouwen is extra tuinonderhoud en zijn extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- In Couwenhoven flat 70 stelt Woongood Zeist een ruimte beschikbaar aan MeanderOmnium. Deze ruimte wordt ingezet om met ketenpartners de samenwerking en ontmoeting in de buurt te stimuleren. Dat gebeurt onder andere door het organiseren van koffieochtenden, ochtenden waar taal centraal staat, sporten voor vrouwen en activiteiten voor kinderen.
- In samenwerking met wijkteam West is het project 'Meer Tuin, Meer Mens' gecontinueerd. Bij een aantal bewoners zijn verwaarloosde tuinen aangepakt, opgeruimd en opnieuw ingericht. Verwaarlozing van een tuin is meestal een gevolg van het onderhoud niet overzien en/of geen prioriteit kunnen geven. Door dit samen met bewoners en diverse ketenpartners aan te pakken, leveren we een bijdrage aan het vergroten van het gevoel van veiligheid en de leefbaarheid in de buurt.
- We stelden een gemeenschappelijke ruimte 'om niet' beschikbaar in seniorencomplex Eldorado. Hier worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.
- In diverse buurten snoeiden we overlast gevende bomen.





### **Leefbaarheidsaanpak L-flat**

In 2023 is het project L-flat afgerond. [Bekijk de video](#) voor een impressie van het eindfeest. Bij dit project gingen de technische en sociale aanpak hand in hand waarbij we de woningen en het gebouw op basiskwaliteit brachten en de leefbaarheid verbeterden.

Eén van de onderdelen van de leefbaarheidsaanpak van de L-flat was het bezoeken van alle bewoners van de flat, dit is zomer 2022 afgerond. Het heeft ons veel informatie opgeleverd over onder andere hoe bewoners het wonen in de L-flat ervaren, hoe het contact met burens is en of ze hulp of voorzieningen nodig hadden bij de renovatie. Daarnaast heeft het geleid tot een verbeterde samenwerking met team Voor L-kaar, (sociaal) wijkteam, Centrum Jeugd en Gezin (CJG), gemeente en politie.

### **Vollenhove Vooruit**

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

Professionals betrokken bij de buurtaanpakken in Vollenhove en Overvecht van Gemeente Utrecht ontmoetten elkaar in het voorjaar van 2023 tijdens een werkbezoek in Gemeente Zeist. Dit om te blijven leren en ervaringen uit te wisselen, zowel positief als negatief. Zo geven we elkaar weer nieuwe inzichten en inspiratie!



*Groepsfoto werkbezoek*

### **Huiskamer 't Laantje**

Samen met welzijnsorganisatie MeanderOmnium realiseerden we begin 2021 huiskamer 't Laantje aan de Laan van Vollenhove 2193. Aanvankelijk was dit een ruimte voor de bewoners uit de L-flat om in alle rust te kunnen werken als hun huis gerenoveerd werd.



Nu het project is afgerond wordt 't Laantje gebruikt door de verschillende (professionele) partijen die in Vollenhove actief zijn als overleg- en ontmoetingsplek.

#### Nieuwe bewoners aantrekken

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

Met verschillende acties geven we invulling aan het aantrekken van nieuwe bewoners.

- In het kader van het project 'gerichte woningtoewijzing' worden op de L-flat voor een aantal woningen (maximaal 25 per jaar) nieuwe bewoners geselecteerd op basis van hun motivatie om iets extra's voor hun burens en de buurt Vollenhove te doen. Er vinden aanbiedingsgesprekken plaats met een selectiecommissie. We voldoen aan de wettelijke vereisten van passend toewijzen. De nieuwe huurders hebben diverse initiatieven en activiteiten ontwikkeld. Ook hebben ze twee voormalig containerruimtes in de knik van de L-flat in gebruik genomen voor bijvoorbeeld een kinderatelier en het voeren van 'het goede gesprek'.
- Ook zijn 4-kamerwoningen in de L-flat getransformeerd naar 3-kamerwoningen zodat er meer aanbod is voor 1- en 2 persoonshuishoudens en worden woningen toegewezen aan middeninkomens.



## Onze organisatie

### Vorbereidingen fusie

Om onze slagkracht te vergroten is de intentie uitgesproken om te fuseren met Woonstichting SSW. Daarmee stond 2023 voor de medewerkers in het teken van kennismaken. Alvast kennismaken met de verschillende processen, werkwijzen én vooral met elkaar.

In februari 2023 was er een eerste bijeenkomst met alle medewerkers van beide organisaties waarbij waar we op een interactieve en laagdrempelige manier kennis maakten met elkaar. Ook werd de intentieovereenkomst op een feestelijke manier getekend. In oktober was er een tweede bijeenkomst waar we naast kennismaken met elkaar ook kennis maakten met elkaars werkgebied en woonbezit. Al fietsend gingen we in groepen door de wijken in De Bilt en Zeist.



*Impressie gezamenlijke medewerkersbijeenkomst*

Om van twee organisaties een nieuwe organisatie te maken is - naast aandacht voor processen en werkwijzen - aandacht voor cultuur van belang. Om tot een mooie samensmelting van organisatieculturen te komen lieten we beide afzonderlijke culturen in kaart brengen. Hierbij werden vooral de verschillen gedefinieerd. Collega's van verschillende afdelingen zijn bij het proces betrokken en bevroegd. De uitkomsten van de sessies en gesprekken gaven een goed beeld van waar kansen en ook mogelijke risico's liggen. Een grote georganiseerde opruimactie aan het eind van het jaar maakte (symbolisch) de weg vrij voor de gezamenlijke start in het nieuwe jaar.

In de voorbereiding naar de fusie is op regelmatige basis gesproken met de OR. Belangrijke processen zoals de inrichting van de nieuwe organisatie met een bijbehorende nieuwe en generiek functiehuis, arbeidsvoorwaarden en het uiteindelijke plaatsingsproces hebben in nauwe afstemming plaatsgevonden.



## Woongoed Zeist een Great Place to Work

Voor het derde jaar op rij is Woongoed Zeist ook in 2023 gecertificeerd als Great Place to Work. De uitkomsten van het medewerksonderzoek (GPTW) hebben ertoe geleid dat we voldoen aan de vereisten om onze organisatie een Great Place to Work te mogen noemen.

In het onderzoek worden vijf universele waarden gemeten die bepalen in hoeverre mensen het beste uit zichzelf weten te halen. Die waarden zijn: geloofwaardigheid, respect, eerlijkheid, trots en kameraadschap. Met de feedback vanuit de organisatie kijken we steeds waar we kunnen groeien en wat we mogen vasthouden als het gaat om het zijn van een Great Place to Work.

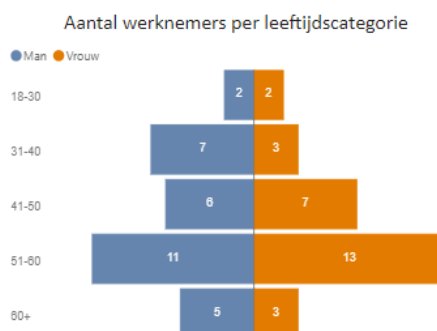
Het zijn van een Great Place to Work ervaren wij doordat we alle medewerkers hun betrokkenheid en talenten zo veel mogelijk laten inzetten voor onze huurders in Zeist om zodoende voortdurend het leefklimaat te verbeteren waar we dat kunnen. Met het behalen van de Great Place to Work certificering hebben we ook de mogelijkheid om te laten zien aan toekomstige collega's dat we een aansprekende werkomgeving zijn.



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

## Diversiteit en ontwikkeling

Binnen Woongoed Zeist is diversiteit een belangrijk onderwerp, omdat we een goede afspiegeling willen zijn van de samenleving. We verwelkomen graag collega's met verschillende (culturele) achtergronden, leeftijden en dergelijke. Onze werving en selectie stemmen we hier zoveel mogelijk op af. Ook vinden we het belangrijk om aandacht te hebben voor de ontwikkeling van medewerkers. Doordat medewerkers zich op individuele basis ontwikkelen en zich ontwikkelen als team worden wij als organisatie als geheel ook beter toegerust op de opgaves die er voor ons liggen.





### In- en uitstroom

Vier medewerkers zijn in 2023 in dienst getreden en daarnaast is een aantal mensen gestart in onze flexibele schil. Zes medewerkers zijn uit dienst getreden.

Eind 2023 bedroeg de omvang van de formatie 54,7 FTE:

	<b>Aantal FTE</b>	<b>Aantal personen</b>
Directie / Staf	7,1	8
Wonen	28,4	31
Vastgoed	12,5	13
Financiën	6,6	7
<b>Totaal</b>	<b>54,7</b>	<b>59</b>

*(op basis van functionele indeling)*

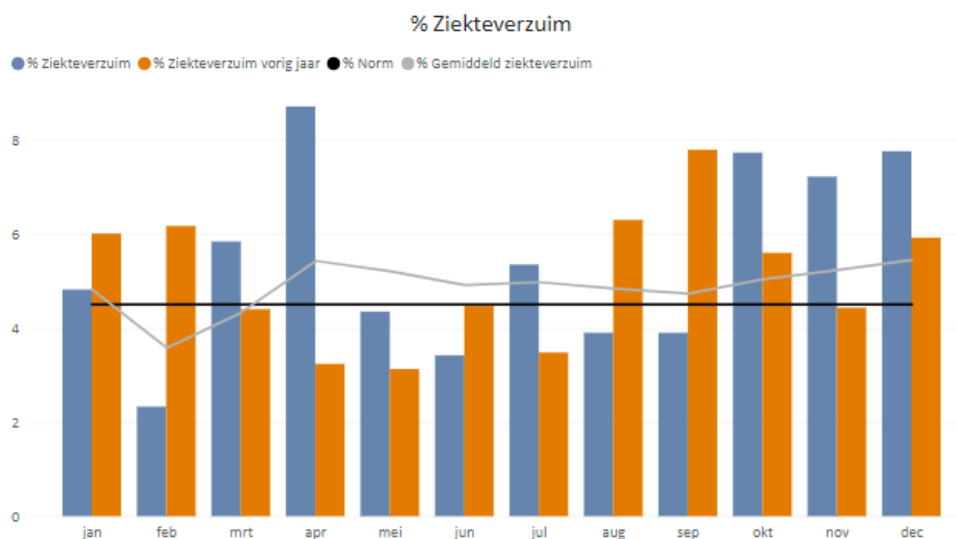


*Groepsfoto collega's Woongoed Zeist*



## Vitaliteit/ziekteverzuim

Het ziekteverzuim werd voor een groot gedeelte van 2023, en dan met name in het 2<sup>e</sup> helft van het jaar, bepaald door medewerkers met langdurige, niet altijd werk gerelateerde arbeidsongeschiktheid (> zes weken). Vanuit de gedachte van goed werkgeverschap geven we ruimte waar nodig en stimuleren we beweging indien mogelijk. We zetten diverse ondersteunende en vaak op maat gemaakte trajecten in en blijven ook op regelmatige basis in contact met elkaar. En daarmee is het uiteindelijk de bedoeling dat we het ziekteverzuim verminderen en vitale medewerkers hebben rondlopen.





## Samenwerking en deelnemingen

Ook in 2023 is de lijn van doelmatig werken en het scherper neerzetten van onze taken en verantwoordelijkheden doorgezet. Dit doen wij met andere organisaties in wijken en buurten en met het bestuur van het HPS. Deze contacten zijn constructief en verlopen in goede harmonie.

### Deelnemingen

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

- Dochtervennootschappen.
- Overige deelnemingen.
- Samenwerkingsverbanden in het kader van projectontwikkeling.
- Samenwerkingsverbanden in het kader van huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Verenigingen van Eigenaars.
- 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 2023 € 22.000 positief (2022: € 7.000 negatief). Het vermogen bedraagt per balansdatum 2023 € 2.620.000 (2022: € 2.598.000). Deze deelneming wordt nog aangehouden.

#### Overige deelnemingen

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

Woongoed Zeist en de gemeente Zeist zijn in 2010 met elkaar een realisatieovereenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch. Voor de grondexploitatie is een **Wijkontwikkelingsmaatschappij BV** (WOM BV) opgericht waarin Woongoed Zeist en de gemeente Zeist elk 50% aandeel hebben. Woongoed Zeist neemt de opstalexploitatie voor 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 een periode tot en met 2024. In de komende periode worden nog 27 nieuwbouw huurwoningen gerealiseerd, waarvan de bouw in 2023 is gestart.

De WOM BV is in de jaarrekening van Woongoed Zeist gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde per 31 december 2023 € 9.000 geplaatst kapitaal.

Alle uitgaven van de WOM BV zijn toerekenbaar aan de grondexploitatie. Ten tijde van het opmaken van deze jaarstukken was het definitieve exemplaar 2023 van de WOM nog niet



ontvangen. De concept jaarstukken laten een vermogen zien van € 131.000, aan onderhanden projecten een bedrag van € 30.497.000, aan vorderingen € 69.000, aan liquide middelen € 5.407.000 en aan lang- en kortlopende schulden € 35.843.000.

Woongoed Zeist heeft eind 2023 geen vordering op de WOM. De risicobeheersing binnen de WOM BV is een aangelegenheid van de directie van de WOM BV. De organisatie wordt geleid door de project- en tevens statutair directeur die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van plannen en besluiten. De deelneming is niet geconsolideerd.

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

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

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

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

#### **Buitenlandse instellingen**

Woongoed Zeist investeerde geen middelen in 2023 als financiële ondersteuning in buitenlandse instellingen.





## Financiële continuïteit, beleid en beheer

### Visie en beleid

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

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

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

### Resultaat over 2023

Het boekjaar 2023 is afgesloten met een positief resultaat van € 91.147.000. Dit resultaat is bepaald op basis van een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 76,1 miljoen positief vanwege waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

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

Resultaten per onderdeel ( x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.829	18.311
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	359	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.059	13.236
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.085	-9.627
Nettoresultaat overige activiteiten	383	325
Overige organisatiekosten	-1.793	-1.031
Leefbaarheid	-1.157	-1.039
Saldo financiële baten en lasten	-5.441	-2.881
Resultaat belastingen	-265	2.453
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	<b>29.059</b>	<b>19.747</b>

De belangrijkste onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



### Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2023 € 9.312.000 hoger uitgekomen. Per onderdeel:

#### Exploitatie vastgoed ( x € 1.000)

	2023	2022
Huuropbrengst	51.509	51.767
Saldo leveringen en diensten	-20	-17
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-1.925	-1.823
- afschrijvingen	-169	-155
- overige organisatiekosten	-1.659	-1.360
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-20.666	-19.177
- personeelskosten	-1.676	-1.821
- afschrijvingen	-147	-154
- overige organisatiekosten	-686	94
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapsbelasting	-2.987	-2.958
- verhuurderheffing	0	-5.463
- Verzekeringen	-495	-380
- Overige directe operationele lasten	-250	-242
<b>Totaal exploitatie vastgoed</b>	<b>20.829</b>	<b>18.311</b>

De grootste afwijkingen 2023 ten opzichte van de exploitatie 2022, betreffen een lagere huuropbrengst van € 258.000 voornamelijk veroorzaakt door verkoop complex Park Boswijk medio 2022 en de éénmalige huurverlaging in 2023. De onderhoudskosten zijn in 2023 € 2.117.000 hoger waarvan € 1.185.000 vanwege hogere directe kosten mutatie- en reparatieonderhoud. De daling van de overige directe operationele lasten van € 5.311.000 wordt verklaard door de afgeschafte verhuurderheffing in 2023. De zakelijke lasten van OZB, riool- en waterschapsbelasting en verzekeringslasten zijn met respectievelijk € 29.000 gestegen en € 115.000 gestegen.

### Resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling

In 2023 is een deel van grondpositie Vogelwijk verkocht.

### Resultaat verkoop bestaand bezit

In 2023 zijn negen voormalige huurwoningen (waarvan één uit de verkoopvoorraad per 31 december 2022) verkocht. Daarnaast is er één afkoop geweest van één erfpachtcontract en zijn tien garages verkocht. In 2022 is ondermeer complex Park Boswijk geheel verkocht. In dit complex had Woongoed Zeist 178 woningen en 42 parkeervoorzieningen/garages in eigendom.



### Verkoop vastgoed ( x € 1.000)

	2023	2022
Verkoopopbrengst verkopen	4.126	50.844
af: verkoopkosten	-75	-140
Netto opbrengst	4.051	50.704
af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-1.837	-37.273
- toegerekende organisatiekosten	-42	-84
- personeelskosten	-104	-102
- afschrijvingen	-9	-9
<b>Gerealiseerd resultaat</b>	<b>2.059</b>	<b>13.236</b>

### Waardeverandering vastgoedportefeuille:

#### Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen van het vastgoed worden met name veroorzaakt door marktontwikkelingen. Deze zijn in de jaarrekening verder toegelicht. Woongoed 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)

Woongoed 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

Woongoed Zeist heeft per eind 2023 in totaal 118 (2022: 123) 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 Woongoed 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)

	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.730	-26.286
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.778	17.609
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	541	-884
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	496	0
<b>Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.085</b>	<b>-9.627</b>

### Leefbaarheid

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

### Leefbaarheid (x € 1.000)

	2023	2022
Directe uitgaven leefbaarheid	-370	- 330
Toegerekende organisatiekosten:		
- overige organisatiekosten	-436	-397
- personeelskosten	-323	- 287
- afschrijvingen	<u>- 28</u>	<u>- 24</u>
	<b>- 1.157</b>	<b>- 1.038</b>
DAEB-eenheden (aantal)	7.022	7.015

De gemiddelde directe leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2023 € 164 (2022: € 148) per DAEB-eenheid. Met de gemeente Zeist zijn prestatieafspraken gemaakt over de bijdrage aan leefbaarheid.

### Financiële baten en lasten

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

### Financiering ( x € 1.000)

	2023	2022
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	212.023	194.924
Rentelasten leningen en overige rentelasten	-5.654	-5.172
Resultaat derivaten	<u>158</u>	<u>2.273</u>
TOTAAL rentelasten en soortgelijke kosten	<b>-5.496</b>	<b>-2.899</b>
Gemiddelde vaste rente	3,02%	2,97%



In 2023 is de leningenportefeuille gestegen met € 17.099.000 als gevolg van (contractuele) aflossingen van € 22.725.000, mutatie van geamortiseerde rente (€ 624.000 positief) en opname van (nieuwe) leningen van € 39.200.000.

### Vennootschapsbelasting

Woongoed Zeist heeft in 2023 een acute vennootschapsbelasting plicht van € 142.000. Daarnaast zijn er mutaties op latenties.

### Acute belastingplicht (x € 1.000)

	2023	2022
Acute vennootschapsbelastingplicht	142	0
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Latente vennootschapsbelasting Leningen	40	-31
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	312	1.656
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-415	1.829
Latente vennootschapsbelasting Leningruil Vestia	0	-482
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	<u>186</u>	<u>-519</u>
Totaal latenties	123	2.453

### Financiële positie

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

In 2023 hanteert het Aw/WSW de volgende toetsingsnormen:

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

### Interest dekkingsratio

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

### Interest dekkingsratio

	2023	2022
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	18.685	16.650
rente uitgaven	5.548	5.619
interest dekkingsratio	3,37	2,96



De Interest dekkingsratio ligt in 2023 - net als in 2022 - boven de gestelde ondergrens van 1,4.

### **Loan to value**

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

### **Loan to value**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Schuldrestant leningportefeuille (loan)	208.690	191.688
Actuele waarde portefeuille (value)	623.865	633.466
Loan to value	33,5%	30,3%

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

### **Solvabiliteit**

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

### **Solvabiliteit**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
eigen vermogen	431.804	445.454
balanstotaal	681.728	678.513
solvabiliteit	63,3%	65,7%

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

### **Dekkingsratio**

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

### **Dekkingsratio**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Marktwaarde leningen en swaps	241.533	233.641
Marktwaarde vastgoed in verhuurde staat	1.420.912	1.387.804
Dekkingsratio	17,0%	16,1%

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

### **Onderpandratio**

Onderpandratio is de marktwaarde van de schuldpositie van leningen en swaps ten opzichte van het marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat welke is geborgd door WSW en ingezet is bij WSW.



## Onderpandratio

	2023	2022
Marktwaaarde geborgd schuldrestant bij WSW	241.384	223.352
Marktwaaarde vastgoed in onderpand bij WSW	1.420.912	1.387.804
Dekkingsratio	17,0%	16,1%

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

	2023	2022
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	14,8	13,7

## Treasury

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

Om het renterisico van toekomstige financieringsbehoefte ten gevolge van investeringsplannen deels te beperken, heeft Woongoed Zeist in het verleden bij de ABN AMRO twee rentederivaten afgesloten. Per 31 december 2023 is er nog één rentederivaat met een hoofdsom van € 5 miljoen.

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2023	Marktwaaarde 2022
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 148.735	-€ 289.272

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

## Embedded derivaten

Eind 2023 kent Woongoed Zeist geen embedded derivaten meer. In 2023 is onderstaande extended lening op herzieningsmoment omgezet naar een basisrentelening:

Geldgever	Hoofdsom	Afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2023	Waarde derivaat 31-12-2022
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	€ 0	-€ 872.253

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 niet over een kredietfaciliteit bij de huisbankier.

### **Fiscale positie**

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

Voor 2023 bedraagt het geschatte fiscaal resultaat € 2,2 miljoen positief. Deze fiscale winst is gedeeltelijk verrekenbaar met verliezen uit voorgaande jaren, waardoor er over 2023 sprake is van te betalen vennootschapsbelasting (€ 142.000). Na verliesverrekening blijft er voor verrekening van toekomstige fiscale resultaten nog een bedrag over van € 47,8 miljoen.

Dit compensabel verlies kan volledig worden gecompenseerd met toekomstige winsten, waardoor fiscale verliezen niet meer verdampen. Voor de verrekenbare verliezen dient een latentie te worden gevormd. Deze latentie geeft feitelijk de waarde aan van de vennootschapsbelasting die bespaard wordt, doordat verliezen uit het verleden kunnen worden gecompenseerd. De latentie heeft voor een deel ook betrekking op het verschil in waardering van een aantal leningen.

Het toegepaste belastingtarief voor vennootschapsbelasting 2023 en verder is 25,8%. De contante waarde wordt berekend volgens de gemiddelde kostenvoet van de leningenportefeuille van 3,023%.

### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Het WSW heeft in 2023 de kredietwaardigheid van Woongoed Zeist positief beoordeeld. Het WSW heeft geconcludeerd dat Woongoed Zeist voldoet aan de voorwaarden van WSW deelnemer voor het aantrekken van leningen met WSW-borging. Ook is het zogenaamde borgingsplafond bepaald.

Tegenover het schuldrestant per 31 december 2022 van € 195.313.000 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

- 2023 € 207.274.000
- 2024 € 254.500.000
- 2025 € 254.500.000

### **Autoriteit woningcorporaties**

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

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

In deze oordeelsbrief zijn de uitkomsten opgenomen van beoordeling van:

- Passend toewijzen.





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

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

Over boekjaar 2022 is in 2023 geen oordeelsbrief ontvangen van de Aw. Er is geen aanleiding dat de beoordeling over 2022 niet aan de criteria heeft voldaan.



## Risicomanagement

### Strategische risico's

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

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

Voor 2023 is onderstaande top 10 van risico's opgesteld.

### Risico dat aandeel kwetsbare huurders in de wijken toeneemt

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* we blijven meer uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen krijgen en daarmee een toename van kwetsbare huurders in de wijk zien. De grotere omvang en toenemende complexiteit vraagt meer aandacht en inzet van onze medewerkers en ons netwerk.
- *Beheersmaatregel:* werkgroep klantbegrip implementeren, onderzoek opgave leefbaarheid en gebruik data gemeente, nadere afstemming met maatschappelijke partners in de wijk, handhaving en vervolg van Voor L-kaar.

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

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* medewerkers lopen meer kans op agressie van huurders als zij hun zin niet krijgen. Daarnaast zijn we meer tijd kwijt aan uitleg geven van voorheen eenvoudige situaties. Samenwerking verloopt minder makkelijk. Kennis delen ontbreekt. Signaleringen van omwonenden worden niet gedeeld. Meer overlastmeldingen, omdat bewoners niet eerst met elkaar in gesprek gaan om het op te lossen. Dit kan leiden tot hoger ziekteverzuim of zelfs vertrek van medewerkers naar 'leuker' werk.
- *Beheersmaatregel:* volgen agressietrainingen en herziening agressieprotocol, snelle vervolgacties bij agressief gedrag van huurders, noodknop buiten kantoor tijden voor buitendienstmedewerkers.

### Risico dat investeringsopgave (organisatorisch) niet gerealiseerd kan worden

- *Impact:* hoog.
- *Toelichting:* risico is dat Woongoed Zeist haar afspraken niet waarmaakt en maatschappelijk draagvlak verliest, waardoor minder snel kansen voor bouwopgaven zullen worden gegund. We ervaren technische uitdagingen in complexen en eisen van gemeente voor woningen met een monumentenstatus. Daarnaast is de beschikbare interne capaciteit een risico.
- *Beheersmaatregel:* acquisitie drie locaties en onderzoek naar innovatieve bouwconcepten, verbeteren planning projecten voor betere afstemming benodigde capaciteit. De aanstaande fusie vergoot de interne capaciteit



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

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

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

- *Impact:* gemiddeld.
- *Toelichting:* zowel landelijke als lokale politieke afwegingen kunnen ervoor zorgen dat er besluiten worden genomen zonder goed te overzien wat dit betekent voor een woningcorporatie als Woongoed Zeist op het gebied van investeringsopgave, leefbaarheid en het behalen van efficiency door samenwerken. Lokaal het gesprek voeren over verduurzamen en aanpak monumenten. Landelijk speelt de verkoopplicht, de jaarlijkse huurverhoging (vaak de beperking daarvan).
- *Beheersmaatregel:* dialoog aangaan met lokale politiek, aandacht voor gemeenteraadsverkiezingen, periodiek ambtelijk overleg handhaven en prestaties delen.

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

- *Impact:* gemiddeld.
- *Toelichting:* de systemen van Woongoed Zeist zijn in voorbereiding op de fusie up-to-date gebracht. De digitale ontwikkelingen gaan erg snel. Het risico is dat medewerkers de ontwikkelingen niet kunnen bijhouden en onvoldoende digitaal vaardig zijn
- *Beheersmaatregel:* 'awareness en digitaal-fit' trainingen volgen, aanbieden van trainingen voor applicaties en kerngebruikers activeren voor overdracht van interne kennis.

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

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

### **Risico dat de fusie niet doorgaat**

- *Impact:* gemiddeld.
- *Toelichting:* Woongoed Zeist steekt veel tijd en energie in het realiseren van de fusie en acht dit ook van belang voor het verminderen van een aantal risico's voor de organisatie en het benutten van kansen.
- *Beheersmaatregel:* zorgvuldige aanpak van het fusietraject met inzet van ervaring van buitenaf.

### **Risico dat huurders betalingsmoeilijkheden krijgen**

- *Impact:* gemiddeld.
- *Toelichting:* mede door sterke inflatie kunnen huurders de huur niet meer betalen. Betalingsproblematiek kan leiden tot andere problemen voor huurders. En hierdoor dreigt een verlies van inkomsten voor Woongroen
- *Beheersmaatregel:* gematigde huurverhoging en actief incassobeleid.



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

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

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

### **Algemeen**

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

### **Verhuurrisico**

De vraag naar betaalbare huurwoningen is in dit werkgebied zo groot dat op korte termijn nauwelijks verhuurrisico van enige omvang bestaat. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is van belang. Dit beleid wordt jaarlijks 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. Over huurachterstanden wordt maandelijks gerapporteerd. In 2023 is het totale bedrag aan betalingsachterstanden opnieuw kleiner geworden.

### **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. Beperking van de kosten van de organisatie is een belangrijke motivatie voor de fusie van Woongoed Zeist met Woonstichting SSW geweest.

### **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 Woongoed Zeist gebruik van adviezen en ondersteuning van externe deskundigen. In 2023 is middels de inzet van een security officer extra inzet gedaan op het beheersen van online security.

### **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 RvC' vastgesteld. Dit reglement, inclusief de klokkenluiderregeling en het bestuursreglement, staat op onze website [www.woongoedzeist.nl](http://www.woongoedzeist.nl).

Naar aanleiding van interne audits zijn procedures op onderdelen aangepast. De risico's worden met medewerkers gedeeld en besproken tijdens werkoverleg. Frauderisico is ook periodiek onderwerp van bespreking tijdens MT-vergaderingen. Daarnaast is in 2023 een frauderisicoanalyse uitgevoerd waar geen significante bevindingen uit zijn gekomen.

### **Investeringsrisico's**

Woongoed Zeist heeft verschillende risico beperkende maatregelen in de projectenportefeuille opgenomen. Woongoed Zeist hanteert een gefaseerd besluitvormingsproces op basis van goed onderbouwde investeringsvoorstellen per fase.

### **Planning en control cyclus**

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

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

### **Financiële risico's**

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



### **Financieringsrisico**

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

### **Renterisico**

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

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

Een deel van het bezit van Woongood Zeist valt onder het zogenaamde Niet-DAEB regiem. Dit Niet-DAEB-bezit dient vanaf de scheiding zonder staatssteun te worden gefinancierd. In 2023 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de Niet-DAEB-tak.

### **Compliance risico's**

Compliance risico's betreffen het niet of onvoldoende naleven van wet- en regelgeving en het feit dat medewerkers niet integer handelen. 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 2023 geen investeringen in het buitenland gedaan.

### **Melding topinkomens**

Door Woongood Zeist zijn in 2023 geen uitkeringen gedaan hoger dan de normbedragen in het kader van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

### **Verklaring bestuur**

Woongood Zeist heeft in het verslagjaar 2023 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Zeist, 26 juni 2024

Was getekend  
Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder



*Foto Kerckebosch, Zeist*



## Kengetallen

(op basis van de geconsolideerde jaarrekening)

	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
<b>Aantal verhuureenheden</b>			
Woningen (ultimo)	7.161	7.167	7.348
Parkeervoorzieningen/bergingen etc.	531	528	533
MOG/BOG/Zorg	30	30	29
<b>Totaal</b>	<b>7.722</b>	<b>7.725</b>	<b>7.910</b>
<b>Mutaties in het bezit</b>			
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw	0	0	6
Aantal aangekocht uhv terugkoopverpl.	5	8	10
Aantal overheveling van verkoop voorraad	0	-1	0
Aantal overheveling naar verkoop voorraad	-2	0	-4
Aantal verkocht	-9	-229	-10
Aantal gesloopt	0	0	-4
Aantal samengevoegd/ overig	3	37	-230
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-3</b>	<b>-185</b>	<b>-232</b>
<b>Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)</b>			
Kosten reparatieonderhoud	€ 573	€ 443	€ 430
Kosten mutatieonderhoud	€ 410	€ 364	€ 331
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.902	€ 1.836	€ 2.494
<b>Totaal kosten onderhoud</b>	<b>€ 2.885</b>	<b>€ 2.642</b>	<b>€ 3.256</b>
<b>Gemiddelde netto huur per woning per maand</b>	<b>€ 599</b>	<b>€ 608</b>	<b>€ 596</b>
<b>Het verhuren van woningen</b>			
(vertrek) Mutatiegraad in %	6,8	7,9	7,8
Huurachterstand in % (zittende huurders)	0,60	0,58	0,78
<b>Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)</b>			
Eigen vermogen	€ 171.531	€ 165.318	€ 160.813
Voorzieningen	€ 5	€ 6	€ 433
Totaal opbrengsten	€ 8.372	€ 14.684	€ 8.764
Rentelasten	€ 767	€ 399	€ 410
Jaarresultaat	€ 4.056	€ 2.721	€ 17.725
<b>Personeelsbezetting</b>			
Formatieplaatsen ultimo boekjaar	54,69	56,28	60,22





## II JAARREKENING 2023



*Foto L-flat Vollenhove, Zeist*



## Geconsolideerde balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Overige immateriele vaste activa	<b>0.</b> 751	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	<b>1.</b> 1.313.957	1.277.245
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<b>2.</b> 101.887	95.796
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<b>3.</b> 30.263	28.838
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>4.</b> 6.461	1.300
	<b>1.452.568</b>	<b>1.403.179</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.</b> 3.198	3.310
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	<b>6.</b> 78	78
Latente belastingvorderingen	<b>7.</b> 11.410	11.533
Overige vorderingen	<b>8.</b> 382	371
	<b>11.870</b>	<b>11.982</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.468.387</b>	<b>1.418.471</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<b>9.</b> 1.015	281
Overige voorraden	<b>10.</b> 588	1.441
	<b>1.603</b>	<b>1.722</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	<b>11.</b> 312	312
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<b>12.</b> 149	140
Overige vorderingen	<b>13.</b> 154	96
Overlopende activa	<b>14.</b> 7	264
	<b>622</b>	<b>812</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>15.</b> 8.163	11.846
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>10.388</b>	<b>14.380</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.478.775</b>	<b>1.432.851</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	<b>16.</b>	1.228.851	1.199.792
<b>Totaal groepsvermogen</b>		<b>1.228.851</b>	<b>1.199.792</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>17.</b>	0	0
Latente belastingverplichtingen	<b>18.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>19.</b>	39	44
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>39</b>	<b>44</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>20.</b>	193.649	192.631
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>21.</b>	26.365	25.470
Overige schulden	<b>22.</b>	7	879
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>220.021</b>	<b>218.980</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>23.</b>	270	453
Schulden aan banken	<b>24.</b>	18.374	2.293
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>25.</b>	5.726	4.767
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>26.</b>	40	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioener	<b>27.</b>	678	1.293
Overige schulden	<b>28.</b>	1.714	2.070
Overlopende passiva	<b>29.</b>	3.062	3.119
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>29.864</b>	<b>14.035</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.478.775</b>	<b>1.432.851</b>



## Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huuropbrengsten	1. 51.509	51.767
Opbrengsten servicecontracten	2. 3.436	3.125
Lasten servicecontracten	3. -3.456	-3.142
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -3.753	-3.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -23.175	-21.058
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -3.732	-9.043
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.829</b>	<b>18.311</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.074	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.715	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>8. 359</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.050	50.704
Toegerekende organisatiekosten	-154	-194
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.837	-37.274
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9. 2.059</b>	<b>13.236</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -10.730	-26.352
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 23.778	17.609
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 541	-884
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. 496	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.085</b>	<b>-9.627</b>
Opbrengsten overige activiteiten	383	325
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>14. 383</b>	<b>325</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>15. -1.793</b>	<b>-1.031</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>16. -1.157</b>	<b>-1.038</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	17. 0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	18. 0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 55	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -5.496	-2.899
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-5.441</b>	<b>-2.882</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>29.324</b>	<b>17.294</b>
Belastingen	21. -265	2.453
Resultaat uit deelnemingen	22. 0	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>29.059</b>	<b>19.747</b>
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
<b>Netto resultaat na belastingen</b>	<b>29.059</b>	<b>19.747</b>



## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	51.493	51.693
Vergoedingen	3.932	3.794
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	265	430
Ontvangen interest	5	13
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>55.695</u>	<u>55.930</u>
Erfpacht	12	12
Betalingen aan werknemers	4.253	4.283
Onderhoudsuitgaven	19.929	19.130
Overige bedrijfsuitgaven	12.160	10.030
Betaalde interest	5.548	5.627
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	313	144
Verhuurdersheffing	0	5.463
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	340	205
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>42.555</u>	<u>44.894</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.140</b>	<b>11.036</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.123	50.844
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.247	0
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>6.370</u>	<u>50.844</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	6.106	1.313
Verbeteruitgaven	30.590	24.828
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	1.037	1.559
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	1.935	902
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>39.668</u>	<u>28.602</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-33.298</i>	<i>22.242</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-33.298</b>	<b>22.242</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	39.200	18.200
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>39.200</u>	<u>18.200</u>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	22.725	48.203
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>22.725</u>	<u>48.203</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>16.475</b>	<b>-30.003</b>
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>-3.683</b>	<b>3.275</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>11.846</b>	<b>8.571</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>8.163</b>	<b>11.846</b>



## Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat over 2023

	2023	2022
	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen toekomend aan Woongoed Zeist	29.059.000	19.747.000
Herwaardering materiële vaste activa	16.024.000	3.466.000
Afwaardering/herwaardering financiële vaste activa	<u>0</u>	<u>0</u>
	16.024.000	3.466.000
Totaal van de rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen van Woongoed Zeist als onderdeel van het groepsvermogen	13.035.000	16.281.000
<b>Totaalresultaat</b>	<u><u>29.059.000</u></u>	<u><u>19.747.000</u></u>



## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023.

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

### Activiteiten

Woongoed Zeist, statutair en feitelijk gevestigd Steniaweg 44 te Zeist, is een stichting met de status van toegelaten instelling. Het werkgebied en vestigingsplaats is de gemeente Zeist. Woongoed Zeist werkt binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK-nummer van Stichting Woongoed Zeist is 30039138.

### Groepsverhoudingen

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

#### Geconsolideerde maatschappijen:

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

#### Niet-geconsolideerde maatschappijen:

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

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

### Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

In 2023 zijn geen deelnemingen beëindigd of ontbonden.



### **Fusies en overnames**

Op 1 januari 2024 is Stichting Woongoed Zeist gefuseerd met Woonstichting SSW tot Stichting Woongroen. Bij de fusie is Stichting Woongoed Zeist de verkrijgende rechtspersoon en Woonstichting SSW de verdwijnende rechtspersoon. De vermogensbestanddelen van Woonstichting SSW worden met ingang van 1 januari 2024 opgenomen in de jaarrekening van Stichting Woongroen. De fusie heeft geen invloed op de positieve continuïteitveronderstelling.

### **Grondslagen voor de consolidatie**

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

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

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





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

De geconsolideerde jaarrekening van Woongoed Zeist is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet Normering Topinkomens. Artikel 14a van de Rtv is in de jaarrekening 2023 toegepast.

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

### **Continuïteit van de activiteiten**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Oordelen en schattingen**

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

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

### **Toerekening baten en lasten**

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de personele bezetting in FTE's. Voor de rubricering van kosten en opbrengsten is de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2023' zoals deze door SBR-Wonen is opgesteld gehanteerd.

### **Stelselwijzigingen**

Er is over boekjaar 2023 geen stelwijziging van toepassing

### **Schattingswijzigingen**

In 2023 zijn enkele schattingswijzigingen doorgevoerd in de jaarrekening die betrekking hebben op de waardering van het vastgoed in exploitatie samenhangende met de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Wij verwijzen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie voor een nadere toelichting op de mutatie in de waardering.



## **Foutenherstel**

Er is over boekjaar 2023 geen foutenherstel van toepassing.

## **Financiële instrumenten**

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

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

Woongoed Zeist maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende (afgeleide) financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, reële waarde, rente- en kasstroomrisico, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van Woongoed Zeist te beperken, heeft Woongoed Zeist een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

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

### Primaire financiële instrumenten

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

### Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

### Afscheiden embedded derivaten

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

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



### Hedge accounting

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

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

### *Kostprijs hedge-accounting algemeen*

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

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

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

Er is bij Woongoed Zeist geen sprake van vreemde valuta.



## Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

### 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 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

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

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

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

Woongoed Zeist hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woongelegenheden, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Het handboek is op 31 oktober 2023 vastgesteld waarna twee updates hebben plaatsgevonden. Eind januari 2024 is een update uitgebracht voor de parameters leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet. De definitieve versie is 29 maart 2024 gepubliceerd. Hierin is een correctie doorgevoerd van de hogere marktontwikkeling ten opzichte van het marktbeeld als gevolg van de sterke WOZ-waardeontwikkeling 2022-2023.

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



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

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

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

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

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

### **Onderhoud en verbetering**

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

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

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



## Beleidswaarde

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

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpond-scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van het eigen beleid voor jaarlijkse huurstijging en van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Voor de huurstijging 2024 is aangesloten bij de interne besluitvorming hierover. Voor de huurstijging vanaf 2025 is aangesloten bij de jaarlijkse huurstijging volgens de meerjarenbegroting 2024-2033. 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongood Zeist hanteert in haar beleid een streefhuur onder of op de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde onderhoudsplan voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woongood Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De onderhoudsplan 2024 e.v. is de basis voor de bepaling van de toekomstige onderhoudslasten.
  - b. Voor de bepaling van de toekomstige onderhoudslasten is een beschouwingshorizon van vijftien jaar gehanteerd.
  - c. De onderhoudsnorm is bepaald per waarderingcomplex.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woongood Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. De kostenbegroting voor de meerjarenbegroting 2024-2033 is de basis voor de bepaling van de toekomstige verhuur- en beheerlasten.
  - b. Op basis van de verdeelsleutel FTE is er een correctie gemaakt van de personeels- en organisatiekosten naar de onderdelen:
    - Overige organisatiekosten
    - Onderhoud
    - Leefbaarheid
    - Verkoop
    - Projecten
  - c. Voor de bepaling van de toekomstige verhuur- en beheerlasten is een beschouwingshorizon van vijftien jaar gehanteerd.



- d. Omdat de meeste onderdelen van de beheernorm niet te herleiden zijn naar een individuele woning of complex is de norm op corporatieniveau bepaald.

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

Woongood Zeist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur als % van de maximale huur	69%	73%
Onderhoudsnorm	€ 2.827	€ 2.647
Beheerlasten	€ 889	€ 981
Discontovoet	5,78%	5,57%

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

### **Herclassificatie**

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

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

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

Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de



opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

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

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

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

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

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

### **Materiële vaste activa**

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

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

#### *Onderhoud*

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

### **Financiële vaste activa**

#### **Andere deelnemingen**

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

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





Wanneer Woongoed Zeist geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd.

Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

### **Latente belastingvorderingen**

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,243%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende vaste rente voor langlopende leningen (3,023%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

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

### **Overige vorderingen**

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

### **Vorraden**

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

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

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

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.



### **Grond- en ontwikkelposities**

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

### **Vorderingen**

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

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

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

### **Liquide middelen**

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

### **Groepsvermogen**

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

### **Voorzieningen**

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

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte



stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

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

### **Voorziening latente belastingverplichtingen**

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

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,224% en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende rente voor langlopende leningen (3,023%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

### **Overige voorzieningen**

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

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

### **Langlopende schulden**

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

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



Woongoed Zeist heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

### **Kortlopende schulden**

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

### *Investeringsubsidies*

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



## **Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat**

### **Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het Niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **Overheidsbijdragen**

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.
- Kosten KCC.

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

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

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

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

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



### **Nettoresultaat overige activiteiten**

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

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

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

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

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

### **Pensioenlasten**

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

Per 31 december 2023 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 131,5% (2022 133,7%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank. Op een langere termijn bedraagt de vereiste dekkingsgraad zo'n 127,1%. Het fonds heeft dus een reserveoverschot.

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



### **Overige organisatiekosten**

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

### **Kosten omtrent leefbaarheid**

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

### **Financiële baten en lasten**

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

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

### **Belastingen**

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

Met ingang van 1 januari 2023 is de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2) door de Belastingdienst opgezegd. De Belastingdienst onderkent dat de opzegging van VSO2 in de praktijk tot onzekerheden leidt en het van belang is om deze onduidelijkheden waar mogelijk weg te nemen. Op dit moment zijn veel van de onduidelijkheden nog niet weggenomen. De belangrijkste gevolgen voor Woongoed Zeist betreffen de WOZ-afwaardering, de (dis)agio op leningen, de behandeling van kooptussenvormen en de 'gemengde projecten-regeling'. Het opzeggen van de VSO2 heeft voor Woongoed Zeist mogelijk alleen invloed als het gaat om de behandeling van kooptussenvormen. Over de precieze afwikkeling hiervan vindt nog nader overleg plaats met de Belastingdienst. Vooralsnog heeft Woongoed Zeist ervoor gekozen de verwerkingswijze conform VSO2 te continueren.





### **Resultaat uit deelnemingen**

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

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



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

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

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



## Toelichting op de geconsolideerde balans

(bedragen x € 1.000)

### Immateriele Vaste activa

Het betreft investeringen in ICT. Het verloop van deze post is als volgt:

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Aanschafwaarde	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	-	-
Desinvesteringen	-	-
Investeringen	751	-
Afschrijvingen	-	-
Totale mutatie	751	-
Aanschafwaarde	751	-
Cumulatieve afschrijvingen	-	-
Boekwaarde 31 december	751	-

De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten. De verwachte gebruiksduur bedraagt 5 jaar. De gebruiksduur wordt elk jaar beoordeeld.

### Vastgoedbeleggingen

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

Stand per 1 januari 2022

	<b>1. DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>TOTAAL DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	549.060	34.392	583.452
Cumulatieve herwaarderingen	741.348	63.004	804.352
Marktwaaarde per 1 januari 2023	1.290.408	97.396	1.387.804

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 31 december Voorziening onrendabele investeringen en herstruct.	-13.163	-1.600	-14.763
---	---------	--------	---------

#### Boekwaarde per 1 januari 2023

<b>1.277.245</b>	<b>95.796</b>	<b>1.373.041</b>
------------------	---------------	------------------

Mutaties in het boekjaar

Investeringen - initiele verkrijgingen	1.037	-	1.037
Investeringen - oplevering nieuwbouw	-	-	-
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	16.811	240	17.051
(terugname) Waardeverminderingen Investeringen na eerste verwerking	-6.683	-	-6.683
Buitengebruiksstellingen en afstotingen	-1.436	-120	-1.556
herclassificatie: Overboekingen naar voorraden	-519	-	-519
herclassificatie: Overboekingen naar Niet-Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie	482	-482	-
Aanpassingen marktwaarde	18.925	4.853	23.778
Totaal mutaties 2023	28.617	4.491	33.108

Boekwaarde per 31 december:

1.319.025	101.887	1.420.912
-----------	---------	-----------

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	565.435	34.030	599.465
Cumulatieve herwaarderingen	753.590	67.857	821.447
Totaal marktwaarde per 31-12-2023	<b>1.319.025</b>	<b>101.887</b>	<b>1.420.912</b>

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	-13.163	-1.600	-14.763
-----------------	---------	--------	---------

Mutatie in het boekjaar:

Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	-6.196	-	-6.196
Onttrekkingen	14.291	1.600	15.891

Stand 31 december Voorziening onrendabele investeringen en herstruct.

<b>-5.068</b>	<b>-</b>	<b>-5.068</b>
---------------	----------	---------------

#### Boekwaarde per 31-12-2023

<b>1.313.957</b>	<b>101.887</b>	<b>1.415.844</b>
------------------	----------------	------------------



De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 839.932 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingsreserves rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves en bij de herwaarderingsreserve niet.

Toelichting herclassificaties:

Herclassificatie VOV: betreffen terugkoop koopgarantwoningen die na terugkoop verhuurd worden

Herclassificatie Voorraden: betreffen leegstaande woningen bestemd voor verkoop

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

Marktwaaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

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

Parameters

De disconteringsvoet van de woningen ligt tussen de 5,48% en 7,07% (gemiddeld 6,40%).

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is gebruik gemaakt van de volgende parameters (uit het handboek modelmatig waarden marktwaaarde met actualisatiedatum 29 maart 2024):

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026-2027	2028	2029 e.v.
Prijnsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE (zie tabellen hieronder)	Volgens tabellen	vlgs index	vlgsindex	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - EGW	€508,90	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - MGW	€499,38	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten per VHE - Student	€470,81	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0577%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging - gereguleerde woningen		5,80%	5,60%	2,90%/2,50%	2,50%	2,50%
Huurstijging - geliberaliseerde woningen		4,90%	3,80%	2,40%-2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€604,12	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Instandhoudingsonderhoud

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

EGW doorexploiteerscenario per VHE	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
Bouwjaarklasse/Grootte						
<= 40	€ 1.467	€ 1.441	€ 1.444	€ 1.468	€ 1.525	€ 1.634
>= 40 < 60	€ 1.652	€ 1.612	€ 1.608	€ 1.620	€ 1.692	€ 1.812
>= 60 < 80	€ 1.773	€ 1.725	€ 1.724	€ 1.730	€ 1.811	€ 1.939
>= 80 < 100	€ 1.493	€ 1.838	€ 1.846	€ 1.847	€ 1.938	€ 2.073
>= 100 < 120	€ 1.946	€ 1.888	€ 1.907	€ 1.906	€ 2.001	€ 2.139
>= 120	€ 1.998	€ 1.939	€ 1.967	€ 1.965	€ 2.064	€ 2.205



<b>MGW <u>doorexploiteerscenario</u> per VHE</b>						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.270	€ 1.254	€ 1.252	€ 1.328	€ 1.404	€ 1.489
>= 40 < 60	€ 1.372	€ 1.351	€ 1.358	€ 1.446	€ 1.554	€ 1.651
>= 60 < 80	€ 1.509	€ 1.482	€ 1.497	€ 1.594	€ 1.736	€ 1.848
>= 80 < 100	€ 1.625	€ 1.591	€ 1.606	€ 1.710	€ 1.884	€ 2.010
>= 100 < 120	€ 1.753	€ 1.711	€ 1.729	€ 1.841	€ 2.044	€ 2.180
>= 120	€ 1.870	€ 1.823	€ 1.845	€ 1.965	€ 2.194	€ 2.339

<b>Zelfstandige studenteneenheden <u>doorexploiteerscenario</u> per VHE</b>						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.270	€ 1.254	€ 1.252	€ 1.328	€ 1.404	€ 1.489
>= 40 < 60	€ 1.372	€ 1.351	€ 1.358	€ 1.446	€ 1.554	€ 1.651
>= 60 < 80	€ 1.509	€ 1.482	€ 1.497	€ 1.594	€ 1.736	€ 1.848
>= 80 < 100	€ 1.625	€ 1.591	€ 1.606	€ 1.710	€ 1.884	€ 2.010
>= 100 < 120	€ 1.753	€ 1.711	€ 1.729	€ 1.841	€ 2.044	€ 2.180
>= 120	€ 1.870	€ 1.823	€ 1.845	€ 1.965	€ 2.194	€ 2.339

<b>EGW <u>uitpondscenario</u> per VHE</b>						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 891	€ 872	€ 818	€ 842	€ 846	€ 932
>= 40 < 60	€ 984	€ 952	€ 895	€ 896	€ 893	€ 1.007
>= 60 < 80	€ 1.049	€ 1.008	€ 944	€ 931	€ 925	€ 1.056
>= 80 < 100	€ 1.116	€ 1.068	€ 991	€ 967	€ 958	€ 1.106
>= 100 < 120	€ 1.149	€ 1.098	€ 1.011	€ 983	€ 973	€ 1.128
>= 120	€ 1.181	€ 1.127	€ 1.030	€ 1.000	€ 989	€ 1.150

<b>MGW <u>uitpondscenario</u> per VHE</b>						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 726	€ 768	€ 772	€ 803	€ 867	€ 963
>= 40 < 60	€ 789	€ 820	€ 834	€ 860	€ 918	€ 1.024
>= 60 < 80	€ 876	€ 893	€ 914	€ 930	€ 980	€ 1.100
>= 80 < 100	€ 988	€ 989	€ 1.009	€ 1.010	€ 1.051	€ 1.190
>= 100 < 120	€ 1.090	€ 1.076	€ 1.098	€ 1.087	€ 1.119	€ 1.275
>= 120	€ 1.168	€ 1.141	€ 1.168	€ 1.149	€ 1.173	€ 1.342



Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€6,88	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€8,36	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€11,11	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€11,53	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€13,97	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€13,97	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2158%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB ZOG (% van WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	7
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

De disconteringsvoet voor het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed ligt tussen de 7,82% en 9,73% (gemiddeld 8,25%).

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€63,48	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€213,72	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€31,74	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten garagebox per jaar	€43,38	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€604,12	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Verkoopkosten per eenheid	€604,12	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

De disconteringsvoet voor de parkeergelegenheden ligt tussen de 7,34% en 7,43% (gemiddeld 7,40%).

#### Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is gedefinieerd als kosten als gevolg van onvoldoende onderhoud (conditiescore 5 en 6 conform NEN 2767), externe omstandigheden (dalend grondwater of aardbevingen) en publiekrechtelijke beperkingen (asbestverwijdering, herstel ernstige funderingsproblemen). Voor een doorsnee van onze renovatieplanning is door een kostendeskundige in 2019/2020 een conditiemeting uitgevoerd. Hierbij is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van achterstallig onderhoud. Aan de hand hiervan is voor de totale renovatieplanning voor de komende 10 jaar een inschatting gemaakt van het achterstallig onderhoud. Voor projecten waarvoor een besluit is genomen wordt uitgegaan van de actuele informatie uit het fasebesluit. Eventueel dient deze informatie ook als referentie voor vergelijkbare toekomstige projecten in de renovatieplanning. Asbestsanering opgenomen in de MJOP is inzichtelijk. Voor hersteld achterstallig onderhoud (geheel of gedeeltelijk) in 2023 is de afslag uit de marktwaarde geheel of gedeeltelijk gecorrigeerd (2023 € 7,7 mio; 2022 € 8,2 mio).

#### Renovatiejaar

Met ingang van de marktwaardeberekening 2020 is het renovatiejaar als objectgegevens toegevoegd. Als renovatie plaatsvond en een renovatiejaar is opgevoerd, dan moet bij het bepalen van de van het bouwjaar afhankelijke gegevens (instandhoudingsonderhoud, markthuur en discontovoet) het renovatiejaar genomen worden om de bouwjaarklasse te bepalen. Is geen renovatiejaar opgevoerd dan moet het bouwjaar genomen worden om de bouwjaarklasse te bepalen. Van renovatie is sprake als de verhuureenheid ingrijpend is verbouwd. De tot en met 2023 opgeleverde renovatieprojecten zijn beoordeeld en waar van toepassing is het renovatiejaar gehanteerd.

Onder de Niet-DAEB tak zijn gronden opgenomen waarbij Woongood Zeist de grond in eigendom heeft en hiervoor een erfpachtvergoeding ontvangt. De basisversie van het waarderingshandboek is in deze situatie niet passend voor het bepalen van de marktwaarde. Evenals vorig jaar zijn deze gronden tegen kostprijs in het vastgoed in exploitatie gewaardeerd. De waarde is € 0,3 miljoen.



De marktwaarde, gecorrigeerd voor voorraadmutaties, is in 2023 gestegen met € 33,1 miljoen (2,4%). Hieronder worden de belangrijkste factoren van de mutatie in de marktwaarde gespecificeerd.

Toelichting	x € 1.000	%	Toelichting
- verkoop / sloop / overig uit exploitatie	-2.165	-0,2%	Er zijn 8 woningen en 8 parkeerplekken verkocht. 2 MGW zijn samengevoegd tot 1 EGW. 1 parkeerplek is samengevoegd met de woning. 2 woningen zijn toegevoegd aan de verkoopvoorraad.
- nieuwbouw / aankoop / overig nieuw in exploitatie	1.053	0,1%	Er zijn 5 woningen teruggekocht en 12 niet-woningen in exploitatie genomen.
- contractuur en leegstand	-6.902	-0,5%	De gemiddelde contractuur is met gemiddeld 1,16% gedaald.
- maximale huurprijs	56.433	4,1%	De gemiddelde maximale huur is met gemiddeld 10,86% gestegen.
- WOZ-waarde	108.373	7,8%	De gemiddelde WOZ-waarde is met gemiddeld 17,95% gestegen.
- overdrachtskosten	-32.731	-2,4%	De overdrachtskosten in het jaar 0 zijn gestegen van 9% naar 11,4%.
- markthuur na validatie	-27.493	-2,0%	De gemiddelde markthuur is gedaald met 3,37%.
- disconteringsvoet na validatie	18.864	1,4%	De gemiddelde disconteringsvoet uitponden is gedaald met 0,05 procentpunt.
- macro-economische parameters	-22.142	-1,6%	De prijs-, loon- en bouwkosteninflatie en de leegwaardestijging zijn in 2023 hoger dan in 2022. De huurpotentie en exploitatiekosten stijgen. Per saldo een negatief effect.
- liberalisatiegrens	-20.658	-1,5%	Door de stijging van de liberalisatiegrens per 1 januari 2024 zijn minder woningen liberaliseerbaar. Hierdoor daalt de huurpotentie.
- reguliere huurstijging	17.241	1,2%	Voo de geregleerde eenheden geldt vanaf jaar 3 en verder een opslag op de huurindex waar dit in 2022 vanaf jaar 4 gold.
- markthuur	22.939	1,7%	De gemiddelde markthuur is, als gevolg van de marktontwikkelingen, gestegen met 5,28%.
- leegwaardestijging	-16.295	-1,2%	De historische leegwaardestijging is gedaald met 3,35 procentpunt, de toekomstige leegwaardestijging is gestegen met 0,28 procentpunt.
- instandhoudings- en mutatieonderhoud	-7.410	-0,5%	Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten is gestegen met 4,82%.
- beheerkosten	-3.412	-0,2%	De gemiddelde beheerkosten zijn gestegen met 5,76%.
- disconteringsvoet	-55.320	-4,0%	De gemiddelde disconteringsvoet voor zowel doorexpluiten als uitponden is gestegen met 0,23 procentpunt.
- overig	2.735	0,2%	
<b>Totaal effect</b>	<b>33.110</b>	<b>2,4%</b>	



### Beleidswaarde

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

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 561,2 miljoen (31 december 2022: € 574,7 miljoen). Dit heeft betrekking op 7.022 eenheden.

De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 62,6 miljoen (31 december 2022: € 58,8 miljoen). Dit heeft betrekking op 681 eenheden en de waarde van de erfpachtgronden.

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

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid: de 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 31-12-2023	1.319.025	101.887	1.420.912
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-111.321	-6.975	-118.296
Afslag wegens betaalbaarheid (huurbeleid en streefhuur)	623.100	23.480	646.580
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	231.546	23.094	254.640
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	14.458	-335	14.123
<b>Beleidswaarde per 31-12-2023</b>	<b>561.242</b>	<b>62.623</b>	<b>623.865</b>
	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2022	1.290.408	97.397	1.387.805
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-185.120	-10.819	-195.939
Afslag wegens betaalbaarheid (huurbeleid en streefhuur)	644.849	24.642	669.491
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	209.014	23.419	232.433
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	46.978	1.376	48.354
<b>Beleidswaarde per 31-12-2022</b>	<b>574.687</b>	<b>58.779</b>	<b>633.466</b>

#### *Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)*

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Tevens worden in deze stap de overdrachtskosten op nul gezet. Het effect is € 111.321.000 positief voor de DAEB tak en € 6.975.000 positief voor de Niet-DAEB tak (2022: DAEB € 185.120.000 positief en niet-DAEB € 10.819.000 positief). In werkelijkheid worden er overigens wel maandjesmaat woningen verkocht. Het effect van doorexploteerscenario in de DAEB tak is positiever dan vorig jaar. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

Ten opzichte van de marktwaarde 2022 zijn in de marktwaarde 2023 relatief veel complexen gewaardeerd volgens het uitpondscenari. Hierdoor is het effect van het afdwingen doorexploteerscenario groter.

Dit effect over 2023 is weer te verdelen in twee delen:

	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
- afdwingen doorexploteerscenario	119.584	9.774	129.358
- overdrachtskosten nul	-230.905	-16.749	-247.654
	<b>-111.321</b>	<b>-6.975</b>	<b>-118.296</b>
	DAEB- vastgoed	Niet-DAEB- vastgoed	Totaal
- afdwingen doorexploteerscenario	27.922	4.034	31.956
- overdrachtskosten nul	-213.042	-14.853	-227.895
	<b>-185.120</b>	<b>-10.819</b>	<b>-195.939</b>





#### *Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)*

Het niet vragen van de huur die de markt zou kunnen vragen, maar juist verhuren tegen de intern vastgestelde sociale streefhuren, heeft een negatief effect van € 623.100.000 voor de DAEB tak en € 23.480.000 negatief voor de Niet-DAEB tak (2022: DAEB € 644.849.000 en niet-DAEB € 24.642.000). Dit ligt ongeveer in lijn met 2022.

#### *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 € 231.546.000 voor de DAEB tak en € 23.094.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2022: DAEB € 209.014.000 en niet-DAEB € 23.419.000). Dit is hoger dan in 2022. De voornaamste oorzaken hiervoor zijn de gestegen bouwkosten en een correctie op het contractonderhoud.

#### *Afslag wegens beheer (beheerskosten)*

Het uitvoeren van het beheer dat Woongood Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 14.458.000 voor de DAEB tak en € 335.000 positief voor de niet-DAEB tak. (2022: € 46.978.000 negatief DAEB en Niet-DAEB € 1.376.000 negatief). Dit is wat lager dan in 2022 doordat de beheerskosten zijn gebaseerd op de begrote beheerskosten en de daarmee gepaard gaande besparingen voor de fusiecorporatie.

#### Sensitiviteitsanalyse

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

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2023</b>
Disconteringsvoet	5,78%
Streefhuur per maand	€ 667
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.827
Lasten beheer per jaar	€ 889

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effecte op de beleidswaarde:</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 61.011.320
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 33.886.061
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 24.424.986
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 24.424.986



### 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	14.268	15.983
Cumulatieve waardeveranderingen voorgaand boekjaar	14.570	16.959
Boekwaarde per 1 januari	<b>28.838</b>	<b>32.942</b>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Verkopen	0	0
Terugkopen	-566	-1.715
Waardemutatie	1.991	-2.389
Saldo mutaties	<b>1.425</b>	<b>-4.104</b>
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	13.702	14.268
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	16.561	14.570
Boekwaarde	<b>30.263</b>	<b>28.838</b>

#### Verloop in aantallen woningen:

	Koop- garant	Slimmer Kopen	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	117	6	123	133
Verkoop VOV	0	0	0	0
Terugkoop (voor doorverkoop)	0	0	0	0
Terugkoop (naar verhuur)	-5	0	-5	-8
Vervallen terugkoopplicht	0	0	0	-2
Overgeboekt naar voorraad	0	0	0	0
Verkoop regulier vanuit VOV	0	0	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	<b>112</b>	<b>6</b>	<b>118</b>	<b>123</b>

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

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

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

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs	2.256	798
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-956	0
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<b>1.300</b>	<b>798</b>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investeringen	6.503	1.487
Waardeverminderingen	-1.675	-956
Terugnemingen van waardeveranderingen	488	0
afboeking	-155	-29
Saldo mutaties	<b>5.161</b>	<b>502</b>
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	8.604	2.256
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-2.143	-956
Boekwaarde	<b>6.461</b>	<b>1.300</b>

Er wordt ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie geen bedrag aan bouwrente geactiveerd



## Materiële vaste activa

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

	<u>31-12-2023</u>			<u>31-12-2022</u>
	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.796	1.917	9.713	9.573
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-5.191	-1.212	-6.403	-6.202
Boekwaarde	<b>2.605</b>	<b>705</b>	<b>3.310</b>	<b>3.371</b>
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investerings	-	115	115	140
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	-82	-128	-210	0
Desinvesteringen afschrijvingen	82	124	206	0
Afschrijvingen	-215	-218	-433	-419
Bijzondere waardeveranderingen	210	-	210	218
correctie verkrijgingsprijs	-	-	0	0
correctie afschrijvingen	-	-	0	0
Saldo mutaties	<b>-5</b>	<b>-107</b>	<b>-112</b>	<b>-61</b>
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verkrijgingsprijzen	7.714	1.904	9.618	9.713
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-5.114	-1.306	-6.420	-6.403
Boekwaarde	<b>2.600</b>	<b>598</b>	<b>3.198</b>	<b>3.310</b>

## Financiële vaste activa

### 6. Andere deelnemingen

	<u>31-12-2023</u>		<u>31-12-2022</u>	
<i>Stand per 1 januari</i>				
		78	78	
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investerings / verstrekkingen		0	0	
Desinvesteringen / aflossingen		0	0	
Aandeel in resultaat deelnemingen		0	0	
Ontvangen dividend deelnemingen		0	0	
Waardeveranderingen		0	0	
Saldo mutaties		0	0	
<i>Stand per 31 december</i>				
		<b>78</b>	<b>78</b>	
	Belang	Vestigings- plaats	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	69	69
WOM Kerckebosch B.V. 2)	50,0%	Zeist	9	9
			<b>78</b>	<b>78</b>

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

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

<sup>2)</sup> WOM Kerckebosch B.V. betreft de Wijkontwikkelingsmaatschappij die de herstructurering in Zeist-Oost uitvoert samen met de gemeente. Deze ontwikkeling loopt volgens planning tot 2024.



## 7. Latente belastingvorderingen

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Stand per 1 januari	<b>11.533</b>	<b>9.080</b>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Oprenting		0
Dotatie ten gunste van het resultaat	-538	-1.031
Vrijval ten laste van het resultaat	415	3.484
Overboeking naar kortlopende vorderingen		0
Saldo mutaties	<b>-123</b>	<b>2.453</b>
<b>Stand per 31 december</b>	<b>11.410</b>	<b>11.533</b>

Er bestaan ultimo 2023 twee fiscale waarderingsverschillen, namelijk uit hoofde van leningen en uit hoofde van verliesverrekening.

<b>(x 1.000,-)</b>	Waarderingsverschil:		gevormde latentie:	
	2023	2022	2023	2022
Verrekenbare verliezen	47.831	49.247	11.024	11.336
Leningportefeuille	1.629	1.816	386	426
Verkopen bestaand bezit	-1.572	-1.698	0	-415
Embedded derivaten	0	872	0	186
<i>totaal</i>	<b>47.888</b>	<b>50.237</b>	<b>11.410</b>	<b>11.533</b>

<b>(x 1.000,-)</b>	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2023	2022	
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	108.251	104.541	nee
Verrekenbare verliezen	12.340	12.706	ja
Leningportefeuille	420	468	ja
Afschrijvingspotentieel	10	6	nee
Verkopen bestaand bezit	-406	-438	nee
Embedded derivaten	0	225	ja
<i>totaal</i>	<b>120.615</b>	<b>117.508</b>	

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,243%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen (3,023%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

De toegepaste tarieven van de vennootschapsbelasting zijn:

2023 e.v.: 25,8%

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

Latentie	realisatie	looptijd
Verrekenbare verliezen	456	2031
Leningportefeuille	44	2037
<i>totaal</i>	<b>500</b>	

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

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

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

Ultimo 2023 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 47,8 miljoen (2022: € 49,2 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.

Woongood Zeist maakt gebruik van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. De middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van bestaand bezit worden volledig ingezet voor het bouwen van nieuwbouwwoningen. Dat betekent dat er geen fiscale afwikkeling plaatsvindt waardoor de latentie naar nihil tendeert.

De geamortiseerde rente op embedded derivaten is meegenomen in de actieve latentie voor de leningenportefeuille. Het fiscaal-commerciële verschil in rentelasten is als één geheel behandeld met het agio/disagio op de leningportefeuille. De embedded derivaat is per 3 februari 2023 geëxpireerd.



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

Fiscale waarde MVA in exploitatie	1.001.335	(Exclusief mutaties in 2023)
Commerciële waarde MVA in exploitatie	1.420.912	

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

<b>8. Overige vorderingen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Stand per 1 januari	371	329
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	12	57
Onttrekkingen	0	0
Amortisatie	-1	-15
Saldo mutaties	11	42
<b>Stand per 31 december</b>	<b>382</b>	<b>371</b>

<u>specificatie:</u>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Borgstellingsvergoedingen	25	26
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 1)	357	345
	<b>382</b>	<b>371</b>

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

	<b>2023</b>
Aanschafwaarde 1 januari	345
Mutatie waardeontwikkeling 2023	12
Mutatie agv verkoop 2023	
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31-12-2023	357
Ultimo 2023 betreft dit 4 eenheden.	

<b>Voorraden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>9. Vastgoed bestemd voor verkoop</b>	1.015	281
<b>10. Grond- en ontwikkelposities</b>	588	1.441
	<b>1.603</b>	<b>1.722</b>
<i>specificatie grond- en ontwikkelingsposities:</i>		
Aanschafprijs einde jaar	1.030	1.883
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-442	-442
	<b>588</b>	<b>1.441</b>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2023 twee (2022: één) (voorheen) huurwoningen die leeg staan voor verkoop

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

Een deel van de grondpositie 'Vogelwijk' is in 2023 afgewikkeld (verkocht).

## Vorderingen

<b>11. Huurdebiteuren</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Huidige huurders	364	354
Vertrokken huurders	262	310
	626	664
af: Voorziening wegens oninbaarheid	-314	-352
	<b>312</b>	<b>312</b>

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

**12. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
VvE Montessoriflat	149	140
	<b>149</b>	<b>140</b>

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

**13. Overige vorderingen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Overige debiteuren	43	14
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	32	26
Diverse vorderingen	79	56
	<b>154</b>	<b>96</b>

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

**14. Overlopende activa**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Vooruitbetaalde posten	7	264
Nog te ontvangen bedragen	0	0
Diverse overlopende activa	0	0
	<b>7</b>	<b>264</b>

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

**Liquide middelen****15. Liquide middelen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Kas	1	2
Vrij opneembare banktegoeden	691	11.187
Deposito's / spaartegoeden	7.471	657
	<b>8.163</b>	<b>11.846</b>

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

**16. Groepsvermogen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Eigen Vermogen		
<i>Stand 1 januari</i>	1.199.792	1.180.045
Mutaties	29.059	19.747
Stand 31 december	<b>1.228.851</b>	<b>1.199.792</b>

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

**Voorzieningen**

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

**17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<i>Stand 1 januari</i>	0	3.142
Effecten stelselwijziging 1-1		
mutatie cum. voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		-3.142
Saldo mutatie stelselwijziging	0	0
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Vrijval	0	0
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	0	956
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	0	-956
<i>Stand 31 december</i>	<b>0</b>	<b>0</b>

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.

**18. Voorziening latente belastingverplichtingen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Stand 1 januari	0	0
Mutatie in het boekjaar:		
Dotatie in verband verkopen bestaand bezit	0	0
Dotatie in verband met saldo herbestedingsreserve	0	0
Mutatie uit hoofde van waarderingsverschil derivaten	0	0
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

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

**19. Overige voorzieningen**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Stand 1 januari	44	35
Mutatie in het boekjaar:		
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/pensioen	-12	9
Dotatie/onttrekking verlieslatende verkooptransactie Kerckebosch	7	0
	0	0
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>39</u></b>	<b><u>44</u></b>

*specificatie Overige voorzieningen:*

	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>vrijval/overbk</i>	<i>31-dec</i>
voorziening voor jubilea/pensioen	44	-6	13	-12	39
	<u>44</u>	<u>-6</u>	<u>13</u>	<u>-12</u>	<u>39</u>

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

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd en € 39.000 binnen vijf jaar.

**Langlopende schulden****20. Leningen van banken**

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Stand 1 januari	194.924	225.176
Nieuw opgenomen leningen	39.200	18.200
Aflossingen	-22.725	-48.203
Mutatie geamortiseerde rente	624	-249
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>212.023</u></b>	<b><u>194.924</u></b>
Kortlopend deel	-18.374	-2.293
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b><u>193.649</u></b>	<b><u>192.631</u></b>

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2023 bedraagt:

**234.384**

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve per 31 december 2023 op basis van de 6-maands Euribor.

Uitsplitsing van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nominale waarde leningen	203.517	187.041
Waarde geamortiseerde rente	8.506	7.883
Per saldo in jaarrekening:	<u>212.023</u>	<u>194.924</u>

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

	<u>2023</u>
< 1 jaar	18.043
1-5 jaar	21.097
> 5 jaar	<u>164.377</u>
Totaal:	<u>203.517</u>



De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

	<b>2023</b>
Vastrentende leningen:	
-annuitair	3.559
-lineair	0
-fixe	145.248
Variabel rentende leningen:	
-annuitair	3.210
-roll-over	17.500
Extended leningen	0
Basisrenteleningen	34.000
Totaal per 31 december 2023:	<u>203.517</u>

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

Extended leningen zijn vastrentende leningen tot het herzieningsmoment dat verder in de toekomst ligt. In de leningovereenkomst is opgenomen dat op dat herzieningsmoment de bank de optie heeft de lening te verlengen tegen een bij het sluiten van lening afgesproken rentepercentage dan wel vervroegde aflossing te eisen. Bij deze leningen is sprake van zogenaamde embedded derivaten. In het hoofdstuk Financiële Instrumenten wordt op deze derivaten nader ingegaan. Ultimo 2023 is er geen extended lening meet. De laatste lening is in 2023 op het herzieningsmoment omgezet naar een basisrentelening.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag (spread). De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0% en 0,17%. De basisrente varieert tussen 3,34% en 4,5%

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 3,023% (2022: 2,966%).

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-weeks en 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van + 0,165% tot en met + 0,2% ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 206.874.000 (2022: € 195.313.000), waarvan per 31 december 2023 € 7.000.000 niet was opgenomen van rollover leningen. De "Vestialening" is hierin voor de hoofdsom opgenomen.

De gewogen gemiddelde looptijd (restant looptijd en hoogte van het schuldrestant) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 14,8 jaar (2022: 13,7 jaar).

## 21. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	15.055	16.490
correctie voorgaande boekjaren	0	0
overheveling naar cumulatieve waardeverandering	0	0
Aanschafwaarde 1 januari	15.055	16.490
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	10.415	12.143
Overheveling van aanschafprijs	0	0
stand per 1 januari boekjaar	<u>25.470</u>	<u>28.633</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
Verminderen als gevolg van terugkoop/vervallen	-566	-1.435
Waardemutatatie terugkoopverplichting	1.461	-1.728
	895	-3.163
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	14.489	15.055
Cumulatieve herwaardering	11.876	10.415
<b>Stand 31 december</b>	<b><u>26.365</u></b>	<b><u>25.470</u></b>

Woongod Zeist heeft ultimo 2023 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 118 woningen (2022: 123) woningen. De verwachte looptijd van het merendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan vijf jaar.





<b>22. Overige schulden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Stand 1 januari	879	3.390
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Mutatie embedded derivaten via resultaat	0	-2.511
Omzetting embedded derivaat naar basisrentelening	-872	0
Ontvangen waarborgsommen	0	0
Terugstorting waarborgsommen	0	0
<b>Stand 31 december</b>	<b>7</b>	<b>879</b>

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

1) Deze lening is omgezet in een basisrentelening en wordt deze niet meer in de marktwaarde van de extendibles meegenomen.

## Kortlopende schulden

<b>23. Schulden aan overheid</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Afrekening beheerwoningen Gemeente Zeist	220	297
Gemeente Zeist (overig)	50	156
	<u>270</u>	<u>453</u>

<b>24. Schulden aan banken</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Kortlopend deel langlopende schulden	18.374	2.293
	<u>18.374</u>	<u>2.293</u>

<b>25. Schulden aan leveranciers</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Diverse crediteuren	5.726	4.767
	<u>5.726</u>	<u>4.767</u>

<b>26. Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
WOM Kerkebosch BV	40	40
	<u>40</u>	<u>40</u>

<b>27. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Omzetbelasting	372	1.186
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	114	107
pensioenen	50	0
Vennootschapsbelasting	142	0
	<u>678</u>	<u>1.293</u>

<b>28. Overige schulden</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
afrekening servicecontracten	581	700
Diverse schulden	1.133	1.370
	<u>1.714</u>	<u>2.070</u>

<b>29. Overlopende passiva</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
Niet vervallen rente op leningen	2.490	2.335
Vooruitontvangen huren	572	783
Diversen	0	1
	<u>3.062</u>	<u>3.119</u>



## Financiële instrumenten

### Algemeen

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

### Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woongoed Zeist loopt bedraagt € 8.943.000 (2022: € 12.606.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 626.000, overige vorderingen ad € 154.000 en liquide middelen ad € 8.163.000.

### Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 626.000 (2022: €664.000) zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Ten behoeve van oninbaarheid is een voorziening gevormd van € 314.000 (2022: € 352.000).

De liquide middelen ultimo 2023 bedragen € 8.163.000. De middelen zijn ondergebracht bij diverse banken, volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 8.078.000	A+	A-1
ABN AMRO	€ 84.000	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.



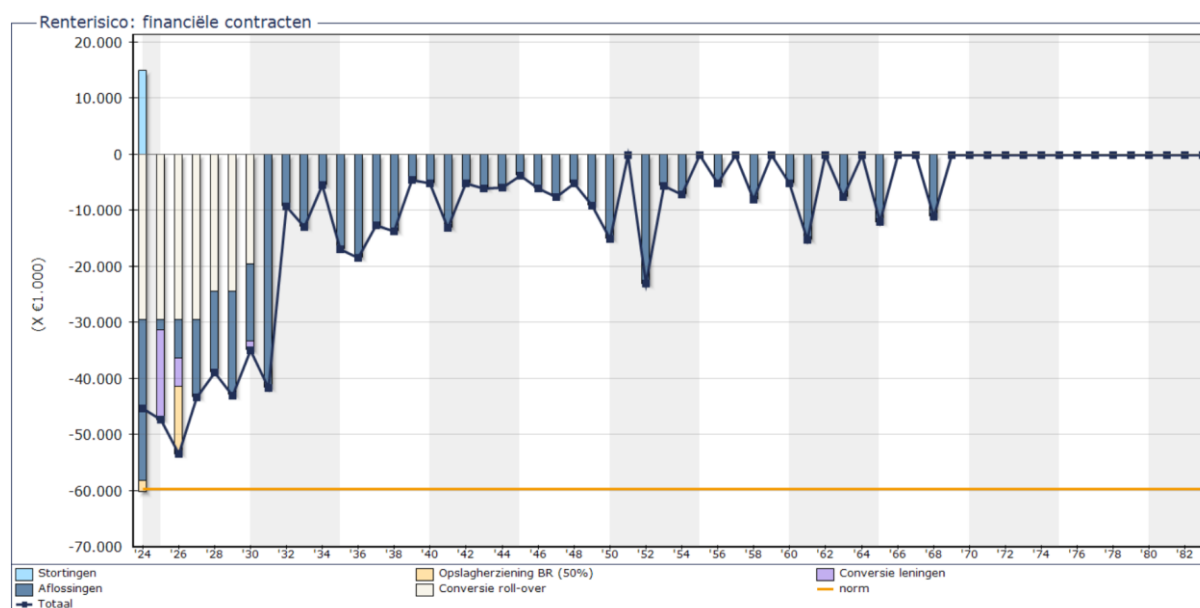
## Renterisico en kasstroomrisico

Woongoed Zeist loopt renterisico over schulden en herfinanciering van bestaande schulden. Voor schulden met variabele renteafspraken 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 één variabele renteschuld heeft Woongoed Zeist een rentederivaat (swap) afgesloten, waarbij het risico van de variabele rente wordt geminimaliseerd.

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

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

Op basis van de meerjarenbegroting 2024-2033 voor Woongroen is er een treasury-jaarplan 2024 opgesteld. Op basis hiervan ziet het renterisico van de leningenportefeuille van Woongroen 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 blijft in alle jaren binnen 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 2023 € 234.384.000 (2022: € 211.352.000).



De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 203.517.000 (2022: € 187.041.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2023).

### Duration

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de markttrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde looptijd van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de markttrente. Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 11,0 jaar (2022: 10,2 jaar).

### Derivaten

#### Swaps

Per 31 december 2023 is er nog één swap met een hoofdsom van € 5 miljoen:

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2023	Marktwaaarde 2022
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 148.735	-€ 289.272

#### Embedded derivaten

Eind 2023 kent Woongoed Zeist geen embedded derivaten meer. In 2023 is onderstaande extended lening op herzieningsmoment omgezet naar een basisrentelening:

Geldgever	Hoofdsom	Afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2023	Waarde derivaat 31-12-2022
NWB	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	€ 0	-€ 872.253

#### Valutarisico

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

#### Prijrisico

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

#### Liquiditeitsrisico

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



### **Concentratie liquiditeitsrisico**

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

NV Bank Nederlandse Gemeenten	€ 88.675.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 81.842.000
Aegon	€ 18.500.000
Achmea	€ 6.500.000
Nationale Nederlanden	€ 8.000.000

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartij risico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en de Nederlandse Waterschapsbank N.V. (NWB). In totaal 84%.

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

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



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

### **Overeenkomst met aannemers:**

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

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

Woongood Zeist heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 5.079.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van zeventien basispunten.

De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### **Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw**

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 2.180 miljoen (2022: € 1.859 miljoen) aan WOZ-waarde als onderpand ingezet.

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

### **Aangegane investeringsverplichtingen**

Ultimo 2023 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 12,8 miljoen.

### **Leaseverplichtingen**

Voor een aantal printers/copiers is in 2023 een nieuwe (operational-) lease-overeenkomst afgesloten voor een periode van 36 maanden. De verplichting voor 2024 bedraagt op jaarbasis € 34.000 (incl. BTW).



### **Bankgaranties**

De in het verleden afgegeven bankgaranties voor nakoming van de contractuele verplichtingen zijn in 2023 afgewikkeld.

### **Aansprakelijkheid bij Fiscale eenheid**

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

### **Verbonden partijen**

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

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



## Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen x x € 1.000; functioneel model)

### 1. Huuropbrengsten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	51.830	52.266
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	511	741
	<u>52.341</u>	<u>53.007</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-802	-1.199
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-30	-41
Af: toegekende huurgewinning	0	0
Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>51.509</u>	<u>51.767</u>

De totale huuropbrengsten 2023 dalen ten opzichte van 2022 vanwege de verkoop van complex Park Boswijk medio 2022 en de éénmalige huurverlaging in 2023.

### 2. Opbrengsten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	3.486	3.222
Contributies	0	0
	<u>3.486</u>	<u>3.222</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-50	-97
Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>-50</u>	<u>-97</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>3.436</u>	<u>3.125</u>

### 3. Lasten servicecontracten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	-3.456	-3.142
Contributies	0	0
Totaal servicecontracten	<u>-3.456</u>	<u>-3.142</u>

### 4. Overheidsbijdragen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige rijksbijdragen	0	0
Totaal overheidsbijdragen	<u>0</u>	<u>0</u>

### 5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Directe lasten verhuur en beheer	-28	-159
Toegerekende personeelskosten	-1.925	-1.823
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.631	-1.201
Toegerekende afschrijvingen	-169	-155
Doorberekende kosten	0	0
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-3.753</u>	<u>-3.338</u>

### 6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-7.038	-5.853
Onderhoudslasten (cyclisch)	-13.628	-13.324
Doorberekende kosten afd Projecten	619	976
Toegerekende personeelskosten projecten	-561	-510
Toegerekende inleenkosten personeel projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-211	-157
Toegerekende afschrijvingen projecten	-49	-43
Toegerekende personeelskosten onderhoud	-1.115	-1.311
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud	-1.095	-725
Toegerekende afschrijvingen onderhoud	-98	-111
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-23.175</u>	<u>-21.058</u>





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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Planmatig onderhoud	-13.628	-13.324
Mutatieonderhoud	-2.935	-2.640
Klachtenonderhoud	-4.103	-3.213
Totaal onderhoudslasten	<u>-20.666</u>	<u>-19.177</u>

## 7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
OZB/Riool- en waterschap belasting	-2.987	-2.958
Verhuurderheffing	-	-5.463
Verzekeringen	-495	-380
Overige directe operationele lasten	-250	-242
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-3.732</u>	<u>-9.043</u>

## 8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

*Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Opbrengst verkopen projecten	4.074	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>4.074</u>	<u>0</u>

*Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>-3.715</u>	<u>0</u>
---	---------------	----------

*Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:*

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

Het resultaat 2023 bestaat uit de verkoop van een grondpositie in Zeist

## 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>2023</u>	<u>2022</u>
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.126	50.844
Af: direct toerekenbare kosten	-75	-140
Af: boekwaarde	-1.837	-37.273
Af: toegerekende personeelskosten	-104	-102
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-42	-84
Af: toegerekende afschrijvingen	-9	-9
in exploitatie	<u>2.059</u>	<u>13.236</u>

Onder de opbrengst verkopen is inclusief een bedrag van € 850.000 aan extra verkoopopbrengst vanuit de WOM Kerckebosch na herziening residuele inbrengwaarde van verkochte huurwoningen in voorgaande jaren. Historische boekwaarde is al in voorgaande jaren in het resultaat verantwoord.

X



## 10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
Terugname waardeverminderingen	210	217
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>210</u>	<u>217</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-10.940	-26.569
Terugname waardeverminderingen exploitatie	0	0
	<u>-10.940</u>	<u>-26.569</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-10.730</u>	<u>-26.352</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>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	23.778	17.609
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>23.778</u>	<u>17.609</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>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	541	57
Afname marktwaarde	0	-941
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>541</u>	<u>-884</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>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	496	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>496</u>	<u>0</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden

## 14. Nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Beheerdiensten	0	0
-	0	0
Verenigingsactiviteiten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	383	325
Toegerekende personeelskosten projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	0	0
Toegerekende afschrijvingen projecten	0	0
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>383</u>	<u>325</u>

## Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Vervoermiddelen	0	-1
ICT hard- en software	-160	-148
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-228	-227
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>-388</u>	<u>-376</u>

122

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lonen en salarissen	-3.268	-3.228
Sociale lasten	-511	-501
Pensioenlasten	-413	-428
Overige personeelskosten incl. inhuur	-2.058	-1.472
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en ov. Personeelskosten	<u>-6.250</u>	<u>-5.629</u>

Eind 2023 had de corporatie 59 werknemers in dienst (2022: 61). In fulltime equivalenten (FTE) uitgedrukt 54,69 (2022: 56,28).

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Directie / Staf	7,11	7,11
Wonen (verhuur en verkoop)	28,44	28,11
Vastgoedbeheer	8,75	10,67
Financien	6,61	6,61
Projecten	3,78	3,78
Totaal fte:	<u>54,69</u>	<u>56,28</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

**15. Overige organisatiekosten**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Beheerkosten:</b>		
Algemene beheer- en administratiekosten	-537	-480
Automatiseringskosten	-965	-763
Bestuurs- en toezichtskosten	0	0
Huisvestigingskosten	-234	-157
Overige personeelskosten	0	0
Overige beheerskosten	-7	-25
Fusiekosten	-492	0
Subtotaal beheerskosten	<u>-2.235</u>	<u>-1.425</u>

**Heffingen:**

Belastingen	0	0
Contributies	0	0
Kosten AW	-43	-43
Kosten Huurcommissie	0	0
Saneringsheffing	-270	-101
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	0
Subtotaal heffingen	<u>-313</u>	<u>-144</u>

**Overige bedrijfslasten:**

Servicekosten	0	0
Beheer door derden	0	0
Incassokosten	-7	-16
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	0	0
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
Kosten projectontwikkeling	0	0
Mutaties overige voorzieningen	0	0
Diverse bedrijfslasten	-33	-41
Overige organisatiekosten	-362	-322
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>-402</u>	<u>-379</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>-2.950</u>	<u>-1.948</u>

Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:

Totaal afschrijvingen	-388	-376
Totaal personeelskosten	-6.249	-5.629
Totaal overige bedrijfslasten	<u>-2.950</u>	<u>-1.965</u>
	<b><u>-9.587</u></b>	<b><u>-7.970</u></b>

Toegerekend aan activiteiten:

Exploitatie vastgoedportefeuille	3.724	3.179
Onderhoudsactiviteiten	2.307	2.147
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	154	194
Overige activiteiten	821	710
Leefbaarheid	788	708
	<b><u>7.794</u></b>	<b><u>6.938</u></b>

Saldo niet doorbelaste kosten:

	<b><u>-1.793</u></b>	<b><u>-1.032</u></b>
--	----------------------	----------------------

123

/ gewoon thuisvoelen /



<u>Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Governance en bestuur	-154	-155
Toegerekende personeelskosten Management	-355	-341
Toegerekende overige organisatiekosten Management	-143	-110
Toegerekende afschrijvingen Management portfolio management	-31	-29
Treasury	0	0
Treasury	-37	-34
Jaarverslaggeving en control	-205	-170
Personeel en Organisatie	-48	-43
Personeelsvereniging en OR	-13	-5
Fusiekosten en implementatie ICT ERP	-492	
Saneringsheffing en heffing Aw	-43	-43
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	0
Obligoheffing WSW	-270	-101
	<u>-1.791</u>	<u>-1.031</u>

## 16. Leefbaarheid

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-251	-261
Leefbaarheid (cyclisch)	-119	-69
Toegerekende personeelskosten	-323	-287
Toegerekende overige organisatiekosten	-436	-397
Toegerekende afschrijvingen	-28	-24
Totaal leefbaarheid	<u>-1.157</u>	<u>-1.038</u>

## accountantskantoor Deloitte:

Controle van de jaarrekening	174	151
Andere controleopdrachten	16	14
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten/ inzet fraudespecialisten	0	0
	<u>190</u>	<u>165</u>

## Totale accountantskosten in boekjaar:

	<u>190</u>	<u>165</u>
--	------------	------------

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	<u>0</u>	<u>0</u>

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

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

### 19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	48	0
Overige rentebaten	7	17
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>55</u>	<u>17</u>

### 20. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-5.595	-5.094
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	158	2.273
Overige rentelasten	-59	-78
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-5.496</u>	<u>-2.899</u>

124



## 21. Belastingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2023	-142	0
2022	0	0
	<u>-142</u>	<u>0</u>
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente vennootschapsbelasting Leningen	-40	31
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	-312	-1.656
Latente vennootschapsbelasting verkopen	415	-1.829
Latente vennootschapsbelasting leningruil Vestia	0	481
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	-186	519
	<u>-123</u>	<u>-2.454</u>
Totaal belastingen	<u>-265</u>	<u>-2.454</u>

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 47.832.000 (2022: € 49.434.000) worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. Het bedrag over 2022 wijkt af van hetgeen is toegelicht in de jaarrekening 2022. Nadat de Jaarstukken 2022 zijn vastgesteld is VPB aangifte over 2021 gedaan en dit heeft gevolgen voor de positie ultimo 2022. In Jaarstukken was een bedrag van € 49.247.000 opgenomen. De effectieve belastingdruk is -0,9%, zijnde -€ 265.000 (mutatie belastingen) gedeeld door € 29.324.000 (resultaat voor belastingen). In 2022 was de effectieve belastingdruk -14,2%.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	29.324	17.294
Af:		
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerende zaken	733	872
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.243	0
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	189	181
Fiscaal hogere lasten onderhoud	14.123	12.634
Fiscaal lager nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	1.190
Fiscale vrijval 50% sectorbijdrage leningruil Vestia	0	1.907
Fiscaal geen mutatie embedded derivaten en geamortiseerde rente	158	2.273
	<b>29.446</b>	<b>19.057</b>
Bij:		
Fiscaal hoger nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	159	0
Fiscaal geen waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	9.627
	<b>159</b>	<b>9.627</b>
Belastbare winst	<b>37</b>	<b>7.864</b>
Extracomptabele correcties:		
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	2.372	12.046
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	18	15
	<b>2.390</b>	<b>12.061</b>
Bij:		
Beperkt aftrekbare kosten	12	12
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.545	4.352
	<b>4.557</b>	<b>4.364</b>
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	<b>2.204</b>	<b>167</b>
Mutatie compensabel verlies	1.602	167
Belastbaar bedrag	<b>602</b>	<b>0</b>
Belastingbedrag 19% tot € 200.000 (2022: 15% tot € 395.000)	38	0
Belastingbedrag 25,8% vanaf € 200.000 (2022: 25,8% vanaf € 395.000)	104	0
Totaal	<b>142</b>	<b>0</b>

## 22. Resultaat deelnemingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>

### Transacties met verbonden partijen

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



## Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woongoed Zeist van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum voor Woongoed Zeist is in 2023 voor bestuurder € 187.000 (2022: € 181.000), voor de voorzitter van de RvC € 28.050 (excl. btw) (2022: € 27.150) en voor de leden van de RvC € 18.700 (excl. btw) (2022: € 18.100).

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm de algemeen bindende 'beroepsregel bezoldiging commissarissen'. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT-2 en wordt vastgesteld volgens de voor Woongoed Zeist geldende bezoldigingsklasse F. De geadviseerde bezoldigingsmaximale norm voor 2023 is vastgesteld op € 22.440 (12%) voor de voorzitter en € 14.960 (8,00%) voor de leden.

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

(bedragen x € 1)	2023	2022
<b>Naam</b>	<b>R. Wassenberg</b>	<b>R. Wassenberg</b>
<b>Functie</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>	<b>Directeur- bestuurder</b>
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Ingang dienstverband	01-01-2023	01-01-2022
Einde dienstverband		
Duur dienstverband	Onbepaald	Onbepaald
Omvang dienstverband	1,0 FTE; (36 uur)	1,0 FTE; (36 uur)
Bezoldigingsmaximum voor Woongoed Zeist voor bestuurder	€ 187.000	€ 181.000
Periodiek betaalde beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 165.240	€ 162.000
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.196	€ 18.901
<b>Totale bezoldiging ten laste van Woongoed Zeist</b>	<b>€ 186.436</b>	<b>€ 180.901</b>

bezoldiging van de RvC van Woongoed Zeist is als volgt:

naam	F. Engberink		R. Fideli		P. Morsch		R. Verkerk		M. Smit	
jaar	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>Functie</b>	Voorzitter	lid	lid	n.v.t.	lid	n.v.t.	lid	lid	lid	lid
<b>ingang functievervulling</b>	1-1-2023	1-1-2022	1-1-2023		1-1-2023		1-1-2023	1-1-2022	1-1-2023	1-1-2022
<b>einde functievervulling</b>									31-12-2023	
<b>Bezoldings-maximum</b>	€ 28.050	€ 18.100	€ 18.700		€ 18.700		€ 18.700	€ 18.100	€ 18.700	€ 18.100
<b>Bezoldiging plus belastbare onkostenvergoeding</b>	€ 22.440	€ 14.480	€ 14.960		€ 14.960		€ 14.960	€ 14.480	€ 14.960	€ 14.480



## **Gebeurtenissen na balansdatum**

### **Fusie**

In februari 2023 heeft Woongoed Zeist een intentieovereenkomst tot fusie getekend met Woningstichting SSW uit De Bilt. Per 1 januari is deze fusie gerealiseerd. Vanaf 1 januari 2024 gaan Woongoed Zeist en Woningstichting SSW verder onder de naam Stichting Woongroen.

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



## Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Overige immateriële vaste activa	<b>0.</b> 751	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	<b>1.</b> 1.313.957	1.277.245
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	<b>2.</b> 101.887	95.796
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<b>3.</b> 30.263	28.838
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>4.</b> 6.461	1.300
	<b>1.452.568</b>	<b>1.403.179</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.</b> 3.198	3.310
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	<b>6.A</b> 2.620	2.598
Andere deelnemingen	<b>6.B</b> 78	78
Latente belastingvorderingen	<b>7.</b> 11.410	11.533
Overige vorderingen	<b>8.</b> 381	371
	<b>14.489</b>	<b>14.580</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>1.471.006</b>	<b>1.421.069</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<b>9.</b> 1.015	281
Overige voorraden	<b>10.</b> 588	1.441
	<b>1.603</b>	<b>1.722</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	<b>11.</b> 312	312
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<b>12.</b> 149	140
Overige vorderingen	<b>13.</b> 131	96
Overlopende activa	<b>14.</b> 8	264
	<b>600</b>	<b>812</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>15.</b> 5.567	9.248
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>7.770</b>	<b>11.782</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.478.776</b>	<b>1.432.851</b>





(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	<b>16.</b>	839.932	823.908
Overige reserves	<b>17.</b>	388.920	375.885
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.228.852</b>	<b>1.199.793</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>18.</b>	0	0
Latente belastingverplichtingen	<b>19.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>20.</b>	39	44
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>39</b>	<b>44</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>21.</b>	193.649	192.631
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>22.</b>	26.365	25.470
Overige schulden	<b>23.</b>	7	879
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>220.021</b>	<b>218.980</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>24.</b>	270	453
Schulden aan banken	<b>25.</b>	18.374	2.293
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>26.</b>	5.726	4.767
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>27.</b>	40	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>28.</b>	678	1.293
Overige schulden	<b>29.</b>	1.714	2.070
Overlopende passiva	<b>30.</b>	3.062	3.118
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>29.864</b>	<b>14.034</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.478.776</b>	<b>1.432.851</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huuropbrengsten	51.509	51.767
Opbrengsten servicecontracten	3.436	3.125
Lasten servicecontracten	-3.456	-3.142
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.753	-3.338
Lasten onderhoudsactiviteiten	-23.175	-21.058
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.732	-9.043
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>20.829</b>	<b>18.311</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.074	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.715	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>359</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.050	50.704
Toegerekende organisatiekosten	-154	-194
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.837	-37.273
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.059</b>	<b>13.237</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.730	-26.352
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.778	17.609
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	541	-884
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	496	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14.085</b>	<b>-9.627</b>
Opbrengsten overige activiteiten	383	325
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>383</b>	<b>325</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.793</b>	<b>-1.031</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-1.156</b>	<b>-1.039</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.496	-2.892
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-5.464</b>	<b>-2.875</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>29.302</b>	<b>17.301</b>
Belastingen	-265	2.453
Resultaat uit deelnemingen	22	-7
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>29.059</b>	<b>19.747</b>



## Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening

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

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

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2023, balans Niet-DAEB per 31 december 2023.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2023.
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2023, Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023.

Bij al deze onderdelen is boekjaar 2022 als vergelijkende cijfers bijgevoegd.

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

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

- Vrije sector woningen
- BOG
- Parkeervoorzieningen

Daarnaast beschikt Woongoed Zeist over in het verleden verworven grondposities en neemt nog deel in enkele deelnemingen. Er hebben in 2023 geen nieuwe Niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden.

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

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

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

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



Uitkomst verdeelsleutel DAEB/ Niet-DAEB in percentage:

- DAEB 93,3%
- Niet-DAEB 6,7%
- Totaal 100%

## **Financiële vaste activa**

### **Deelnemingen in groepsmaatschappijen**

Deelneming waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woongoed Zeist. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woongoed Zeist geheel of ten dele instaat voor de schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, dan wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorziening voor oninbaarheid.

### **Andere deelnemingen**

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

## **Eigen Vermogen**

### **Herwaarderingsreserve**

Woongoed Zeist vormt een herwaarderingsreserve voor:

- Waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.
- Waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed, wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

### **Overige reserve**

De overige reserve wordt gevormd door resultaat boekjaren en het gerealiseerde deel van herwaarderingsreserves van activa bij verkopen.



## Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

### Financiële vaste activa

<b>6. A Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<i>Stand per 1 januari</i>	2.598	2.605
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesteringen / aflossingen	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	22	-7
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
<i>Saldo mutaties</i>	<u>22</u>	<u>-7</u>
 <i>Stand per 31 december</i>	 <u>2.620</u>	 <u>2.598</u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Woongoed Zeist Holding B.V.	100% Zeist	2.620	2.598

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

<b>6. B Andere deelnemingen</b>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<i>Stand per 1 januari</i>	78	78
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesteringen / aflossingen	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
<i>Saldo mutaties</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
 <i>Stand per 31 december</i>	 <u>78</u>	 <u>78</u>

	<b>Vestigings- Belang plaats</b>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Woningnet N.V.	1,5% Utrecht	69	69
WOM KB B.V.	50,0% Zeist	9	9
		<u>78</u>	<u>78</u>

De deelneming Woningnet N.V. betreft de aanschaf van 7.720 aandelen. De prijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet in 2022 te verwachten. De aandelen zijn niet verhandelbaar.



## Eigen vermogen

<b>16. Herwaarderingsreserve</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<i>Stand 1 januari</i>	823.908	820.442
Mutaties in het boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	127	-3.196
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	70.492	58.827
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-36.516	-30.927
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0
Overige mutaties	-18.079	-21.238
Totaal mutaties	16.024	3.466
<i>Stand 31 december</i>	<b>839.932</b>	<b>823.908</b>

<b>17. Overige reserves</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<i>Stand 1 januari</i>	375.885	359.603
Mutaties in het boekjaar:		
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	-127	3.196
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	13.162	13.086
Totaal mutaties	13.035	16.282
<i>Stand 31 december</i>	<b>388.920</b>	<b>375.885</b>

Per 31 december 2023 is in totaal € 839,9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 823,9 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 € 797 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 Woonged Zeist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2023 van € 29.059.000 ten bedrage van € 13.035.000,- ten gunste van de overige reserves en € 16.024.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.



## Enkelvoudige balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2023	31-12-2022
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Overige immateriele vaste activa	0.	751	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.	1.313.957	1.277.245
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.	22.264	21.441
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.	5.722	1.300
		<b>1.341.943</b>	<b>1.299.986</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.	<b>3.198</b>	<b>3.310</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A	0	0
Andere deelnemingen	6.B	0	0
Latente belastingvorderingen	7.	11.410	11.519
Interne lening/RC		0	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB		149.881	144.774
Overige vorderingen	8.	381	371
		<b>161.672</b>	<b>156.664</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>1.507.564</b>	<b>1.459.960</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.	1.015	235
Overige voorraden	10.	0	0
		<b>1.015</b>	<b>235</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	11.	285	280
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12.	0	0
Overige vorderingen	13.	131	96
Overlopende activa	14.	8	264
		<b>424</b>	<b>640</b>
<b>Liquide middelen</b>	15.	<b>1.651</b>	<b>7.346</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>3.090</b>	<b>8.221</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.510.654</b>	<b>1.468.181</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	<b>16.</b>	767.995	757.035
Overige reserves	<b>17.</b>	460.856	442.757
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.228.851</b>	<b>1.199.792</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>18.</b>	0	0
Latente belastingverplichtingen	<b>19.</b>	0	0
Overige voorzieningen	<b>20.</b>	39	44
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>39</b>	<b>44</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	<b>21.</b>	193.649	192.631
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>22.</b>	18.943	18.555
Overige schulden	<b>23.</b>	7	879
Interne lening		39.500	42.500
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>252.099</b>	<b>254.565</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan overheid	<b>24.</b>	255	423
Schulden aan banken	<b>25.</b>	18.374	2.293
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>26.</b>	5.726	4.767
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>27.</b>	0	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>28.</b>	678	1.293
Overige schulden	<b>30.</b>	1.617	1.932
Overlopende passiva	<b>31.</b>	3.015	3.072
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>29.665</b>	<b>13.780</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.510.654</b>	<b>1.468.181</b>





## Enkelvoudige balans Niet-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2023	31-12-2022
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>		
Overige immateriële vaste activa	<b>0.</b>	0
		0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	<b>1.</b>	0
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	<b>2.</b>	101.887
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<b>3.</b>	7.999
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<b>4.</b>	739
		<b>110.625</b>
		<b>103.193</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>5.</b>	<b>0</b>
		<b>0</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	<b>6.A</b>	2.620
Andere deelnemingen	<b>6.B</b>	78
Latente belastingvorderingen	<b>7.</b>	0
Interne lening/RC		39.500
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB		0
Overige vorderingen	<b>8.</b>	0
		<b>42.198</b>
		<b>45.190</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>152.823</b>	<b>148.383</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	<b>9.</b>	0
Overige voorraden	<b>10.</b>	588
		<b>588</b>
		<b>1.487</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	<b>11.</b>	27
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	<b>12.</b>	149
Overige vorderingen	<b>13.</b>	0
Overlopende activa	<b>14.</b>	0
		<b>176</b>
		<b>172</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>15.</b>	<b>3.916</b>
		<b>1.902</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>4.680</b>	<b>3.561</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>157.503</b>	<b>151.944</b>



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	<b>16.</b> 71.936	66.873
Overige reserves	<b>17.</b> 77.945	77.901
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>149.881</b>	<b>144.774</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	<b>18.</b> 0	0
Latente belastingverplichtingen	<b>19.</b> 0	0
Overige voorzieningen	<b>20.</b> 0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	<b>21.</b> 0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	<b>22.</b> 7.422	6.915
Overige schulden	<b>23.</b> 0	0
Interne lening	0	0
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>7.422</b>	<b>6.915</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	<b>24.</b> 15	30
Schulden aan banken	<b>25.</b> 0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<b>26.</b> 0	0
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	<b>27.</b> 40	40
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	<b>28.</b> 0	0
Overige schulden	<b>30.</b> 97	138
Overlopende passiva	<b>31.</b> 48	47
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>200</b>	<b>255</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>157.503</b>	<b>151.944</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huuropbrengsten	47.659	47.296
Opbrengsten servicecontracten	3.250	2.958
Lasten servicecontracten	-3.334	-3.032
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.536	-3.108
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.497	-20.385
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.534	-8.699
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>18.008</b>	<b>15.030</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.884	14.251
Toegerekende organisatiekosten	-146	-182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.661	-7.018
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.077</b>	<b>7.051</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.728	-22.632
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.925	22.757
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	447	-775
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	496	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>13.140</b>	<b>-650</b>
Opbrengsten overige activiteiten	374	320
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>374</b>	<b>320</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.710</b>	<b>-971</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-1.111</b>	<b>-991</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	150
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	17
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.496	-2.892
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-5.464</b>	<b>-2.725</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>25.314</b>	<b>17.064</b>
Belastingen	-113	845
Resultaat uit deelnemingen	3.858	1.840
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>29.059</b>	<b>19.749</b>



## Enkelvoudige winst- en verliesrekening Niet-DAEB

(x € 1.000)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Huuropbrengsten	3.850	4.471
Opbrengsten servicecontracten	186	167
Lasten servicecontracten	-122	-109
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-217	-230
Lasten onderhoudsactiviteiten	-678	-673
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-199	-344
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.820</b>	<b>3.282</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.074	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-3.715	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>359</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	166	36.453
Toegerekende organisatiekosten	-8	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-176	-30.255
<b>Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-18</b>	<b>6.186</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.002	-3.720
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.853	-5.149
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	94	-108
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>945</b>	<b>-8.977</b>
Opbrengsten overige activiteiten	9	5
Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-82</b>	<b>-60</b>
<b>Kosten omtrent Leefbaarheid</b>	<b>-46</b>	<b>-47</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	-150
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>-150</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>3.987</b>	<b>239</b>
Belastingen	-151	1.608
Resultaat uit deelnemingen	22	-7
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>3.858</b>	<b>1.840</b>



## Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	47.696	47.337
Vergoedingen	3.744	3.625
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	195	226
Ontvangen interest	4	162
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>51.639</u>	<u>51.350</u>
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	4.012	3.997
Onderhoudsuitgaven	19.254	18.564
Overige bedrijfsuitgaven	11.571	9.647
Betaalde interest	5.548	5.627
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	311	142
Verhuurdersheffing	0	5.351
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	340	205
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>41.036</u>	<u>43.533</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.603</b>	<b>7.817</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.972	13.947
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	3	0
(Des)investeringsontvangsten overige	-666	-361
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>3.309</u>	<u>13.586</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	4.838	1.267
Verbeteruitgaven	26.325	24.169
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	1.037	1.559
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	882	841
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>33.082</u>	<u>27.836</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-29.773</i>	<i>-14.250</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	-3.000	42.500
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>-3.000</i>	<i>42.500</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-32.773</b>	<b>28.250</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	39.200	18.200
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	<u>39.200</u>	<u>18.200</u>
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	22.725	48.203
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	<u>22.725</u>	<u>48.203</u>
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>16.475</b>	<b>-30.003</b>
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>-5.695</b>	<b>6.064</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>7.346</b>	<b>1.282</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.651</b>	<b>7.346</b>



## Kasstroomoverzicht Niet-DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	3.797	4.356
Vergoedingen	188	169
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	69	204
Ontvangen interest	0	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>4.054</u>	<u>4.730</u>
Erfpacht	12	12
Betalingen aan werknemers	241	286
Onderhoudsuitgaven	675	566
Overige bedrijfsuitgaven	585	380
Betaalde interest	0	142
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2	3
Verhuurdersheffing	0	113
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>1.515</u>	<u>1.502</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.539</b>	<b>3.228</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	150	36.897
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.243	0
(Des)investeringsontvangsten overige	666	361
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>3.059</u>	<u>37.258</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	1.268	46
Verbeteruitgaven	4.265	659
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Aankoop	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	1.052	62
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>6.585</u>	<u>767</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-3.526</i>	<i>36.491</i>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.526</b>	<b>36.491</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te geborgde leningen	0	0
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Tussentelling inkomende kasstromen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	-3.000	42.500
Tussentelling uitgaande kasstromen	-3.000	42.500
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>3.000</b>	<b>-42.500</b>
<b>Toename van geldmiddelen</b>	<b>2.013</b>	<b>-2.781</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>1.902</b>	<b>4.683</b>
<b>geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>3.915</b>	<b>1.902</b>



## **Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongroen (rechtsoptvolger van Woongoed Zeist)**

Het bestuur:

Was getekend  
Rob Wassenberg  
Directeur-bestuurder

Zeist, 26 juni 2024

### **Vaststellen van de jaarrekening:**

De Raad van Commissarissen  
Zeist,

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

Was getekend  
G. Verkerk  
Lid

Was getekend  
A. Aachiche  
Vice-voorzitter

Was getekend  
P.G.M. Morsch  
Lid

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

Was getekend  
J.S.M. Hendriksen  
Lid

Was getekend  
F.J.M. van Egeraat RC FRM CIA  
Lid



### **III OVERIGE GEGEVENS**





## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

# Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.  
Gustav Mahlerlaan 2970  
1081 LA Amsterdam  
Postbus 58110  
1040 HC Amsterdam  
Nederland

Tel: 088 288 2888  
www.deloitte.nl

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woongroen.

#### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist te Zeist gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT-2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

##### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

24065B0122/RR/1



## Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op €1,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT-2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT-2023 voor rapportering in aanmerking komen.

## Reikwijdte van de groepscontrole

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

De groepscontrole heeft zich met name gericht op de significante onderdelen van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist. Bij de groepsonderdelen (voormalig) Stichting Woongoed Zeist, Woongoed Zeist Holding B.V. en Woongoed Zeist Vastgoed B.V. en hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

## Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in (voormalig) Stichting Woongoed Zeist en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar pagina 68 tot en met 70 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en, in het bijzonder, de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de interne-meldregeling/klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van internebeheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.



# Deloitte.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's, voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het identificeren en indien van toepassing beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist.

In onze controle bouwen wij een element van onvoorspelbaarheid in. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager Financiën & Control, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op (voormalig) Stichting Woongoed Zeist door inlichtingen in te winnen het bestuur, de manager Financiën & Control en de concerncontroller en het lezen van notulen en rapporten van de concerncontroller.

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

24065B0122/RR/3



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

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

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

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

#### Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.



- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 61 tot en met 63 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Het inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist om haar continuïteit te handhaven.

## De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

### *Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie*

#### Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.416 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist. (Voormalig) Stichting Woongoed Zeist past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 84 en 85 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een getrouwe waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en de inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

#### Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen (voormalig) Stichting Woongoed Zeist. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek, zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 84, 85 en 99 tot en met 103, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille-analyse uit te voeren.



# Deloitte.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist geëvalueerd, alsmede de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

## Observaties

Wij hebben vastgesteld dat (voormalig) Stichting Woongoed Zeist de waardering van het vastgoed in exploitatie op juiste wijze heeft berekend op basis van het actuele waarde model, namelijk tegen marktwaarde welke is bepaald op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

*Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.*

## Omschrijving

Op pagina 86, 87, 104 en 105 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke toelichting voor de bepaling van financiële ratio's van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van (voormalig) Stichting Woongoed Zeist, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

## Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 86, 87, 104 en 105 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

## Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.



## Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT-2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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

### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2015 benoemd als accountant van (voormalig) Stichting Woongood Zeist en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### Geen verboden diensten

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



## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT-2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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





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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.



# Deloitte.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Amsterdam, 26 juni 2024

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA

24065B0122/RR/10

/ gewoon thuisvoelen /

154



## **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.