



Woongoed Zeist



JAARSTUKKEN 2019 **Stichting Woongoed Zeist**



Inhoud

I	BESTUURSVERSLAG.....	4
	Inleiding.....	5
	Verslag Raad van Commissarissen Woongood Zeist	6
	Woongood Zeist in strategisch perspectief	11
	Ontwikkelingen in Wet- en regelgeving	17
	Toegang tot de woningmarkt	18
	Samen met onze maatschappelijke partners.....	21
	Kwaliteit van onze woningen.....	25
	Projecten	27
	Service, dienstverlening en participatie	30
	Ontruiming.....	33
	Leefbaarheid en Maatschappelijke activiteiten	34
	Onze organisatie	35
	Samenwerking en deelnemingen	37
	Financiële continuïteit, beleid en beheer	39
	Kengetallen (op basis van de geconsolideerde jaarrekening)	53
II	JAARREKENING 2019	54
	Geconsolideerde balans	55
	Geconsolideerde winst- en verliesrekening	57
	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	58
	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	59
	Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening	61
	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	65
	Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat	72
	Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht	77
	Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen	78
	Financiële instrumenten	80
	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten.....	85
	Toelichting op de geconsolideerde balans	87
	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	102
	Gebeurtenissen na balansdatum	109
	Toelichting op de enkelvoudige Jaarrekening	113
	Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans	116
	Enkelvoudige balans DAEB	118
	Enkelvoudige balans NIET-DAEB	120
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB.....	122
	Enkelvoudige winst- en verliesrekening NIET-DAEB	123



Kasstroomoverzicht DAEB.....	124
Kasstroomoverzicht NIET-DAEB	125
Gebeurtenissen na balansdatum	126
Ondertekening bestuur en toezichhouders Woongoed Zeist	127
III OVERIGE GEGEVENS	128
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	129
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	133



I BESTUURSVERSLAG



/ gewoon thuisvoelen /



Inleiding

Voor u liggen de Jaarstukken van Stichting Woongoed Zeist – hierna Woongoed Zeist. Hiermee leggen we verantwoording af over onze activiteiten en bedrijfsvoering in 2019. Ten tijde van het opstellen van de jaarstukken zitten we volop in de Coronacrisis. 2019 lijkt inmiddels lang geleden en een ander tijdperk. Desalniettemin is het goed om verslag te doen van het voorbije jaar in het vertrouwen dat de situatie op afzienbare termijn weer genormaliseerd is.

Na een succesvol eerste jaar, stond 2018 in het teken van verbeteren. Met het project 'Woongoed Doet', zorgden we voor een nieuwe werkcultuur waarin continu verbeteren en optimalisatie van de processen centraal staan. In 2019 zetten we deze manier van werken voort; we volgden wekelijks onze belangrijkste KPI's en de werkvoorraad. Met als motto het elke dag een stukje beter te doen.

In 2019 hadden we een flinke hoeveelheid vastgoedprojecten in uitvoering. Maar ook de voorbereiding van de renovatie van Flat 11 (Kerckebosch) en de L-flat (Vollenhove) vergden veel tijd. We gaven veel aandacht aan duurzaamheid en we hebben nog een flinke opgave voor de boeg om ons woningbezit in 2050 Co2 neutraal te laten zijn. We keken ook naar de duurzaamheid van ons eigen kantoor, zo liggen er op ons platte dak inmiddels zonnepanelen die grotendeels in onze stroombehoefte voorzien.

Er waren in 2019, 629 nieuwe verhuringen. We vulden per afdeling een Strategiekaart en we actualiseerden onze portefeuillestrategie. We werden gevisiteerd en namen deel aan diverse overleggen. Kortom, een jaar waarin wederom veel werk werd verzet.

Het ziekteverzuim was hoog, met name door een aantal langdurige zieken. De meeste werkzaamheden wisten we binnen de formatie op te vangen. Daarnaast verwelkomden we in 2019 tien nieuwe collega's, daarmee was de instroom van medewerkers groter dan de uitstroom.

In 2020 gaan we verder met de verbetering van onze organisatie. Duurzaamheid, betaalbaarheid en klantenservice blijven volle aandacht houden. Daarnaast zijn we in gesprek met andere corporaties om een meer intensieve samenwerkingsvorm te zoeken. Zo kunnen we een stevige positie in de regio waarborgen.

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich snel verspreidt en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Ook voor het functioneren van Woongoed Zeist heeft dit grote gevolgen. De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met klanten wordt anders tot stand gebracht. De meeste collega's werken thuis.

Voor onze klanten kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

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 2015.

In 2019 heeft Woongoed Zeist zich verder ontwikkeld. Belangrijkste thema's voor de raad waren de organisatieontwikkeling met onder meer de strategiekaart (de strategiekaart brengt de belangrijkste doelstellingen voor het lopende jaar, met KPI's etc in beeld) en het continue verbeteringen van dienstverlening. Daarnaast volgde de raad de totstandkoming van het uitvoeringsplan Vollenhove en het grote aantal vastgoedprojecten in uitvoering en voorbereiding.

Ook vond de visitatie 2015-2018 plaats. De jaarstukken zijn door de accountant gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende verklaring. De RvC heeft kennisgenomen van deze verklaring en de bestuurder Rob Wassenberg decharge verleend voor het gevoerde beleid. De raad bedankt daarnaast alle medewerkers, de Ondernemingsraad, de huurdersvereniging HuurdersPlatform Seyst en de Maatschappelijke Adviesraad die zich het afgelopen jaar hebben ingezet voor Woongoed Zeist.

Toezichtkaders, reglementen en Governance

De raad handelt conform de statuten van Woongoed Zeist en de Governancecode Woningcorporaties. In de Governancecode Woningcorporaties staan uitgangspunten voor goed bestuur en toezicht. Raad en bestuur voldoen aan de Governancecode Woningcorporaties en wijken niet van de code af. Om de Governancecode levendig te houden, geeft de raad elke vergadering aan minimaal twee onderwerpen uit de code extra aandacht. Natuurlijk worden alle belangrijke beslissingen langs de meetlat van 'good Governance' gelegd.

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van de Geschillen Advies Commissie. In dit verslag staan de ingediende en afgehandelde klachten over Woongoed Zeist beschreven.

Integriteit

De raad schenkt vaak aandacht aan integriteit; het is een vast agendapunt. De raad constateerde in 2019 geen zaken aangaande leningen of garanties, de Klokkenluidersregeling of afhankelijkheden van leden van de raad. Door scherp en alert te blijven, zorgt de raad dat de integriteit nooit in het geding komt.

Besluiten van de Raad van Commissarissen

Het bestuur is verantwoordelijk voor de woningstichting, maar moet bepaalde besluiten vooraf ter goedkeuring aan de RvC voorleggen. In 2019 zijn de volgende besluiten genomen.

Strategie en verantwoording:

- Jaarverslag en jaarrekening 2018
- Concept-intentievereenkomst samenwerking Woongoed Zeist en Viveste
- Meerjarenbegroting 2020-2029 en begroting 2020
- Prestatieafspraken 2020
- Strategiekaart 2020
- Overschrijding onderhoudsuitgaven



Projecten:

- Realisatie Hart van Austerlitz, Zeisteroever, Flat 11, Indische Buurt
- Haalbaarheid Indische Buurt
- Budgetaanpassing Pastoor Cohustraat
- Verkoopvoorwaarden en voortgang Park Boswijk

Governance:

- Treasurystatuut en sturingsmodel
- Treasuryjaarplan
- Investeringsstatuut
- Controleplan
- Auditplan accountant
- Honorering RvC en bestuur
- Benoeming Marieke Smit
- Plan van aanpak zelfevaluatie RvC
- Belet en ontstentenis
- Visitatie 2015-2018

Daarnaast heeft de raad een aantal jaarlijkse onderwerpen of projecten inhoudelijk besproken zoals onder andere: het project Hart van Austerlitz, voorbereidingen rondom het project L-flat en de ontwikkelingen in Vollenhove. En ook een discussie rondom de timing van onderhoud, soms preventief dan weer achteraf en het strategisch voorraadbeleid.

Het functioneren van de Raad van Commissarissen

De raad heeft zeven maal vergaderd volgens een vastgesteld schema, inclusief twee heisessies met bestuur en managementteam. Naast de vier reguliere vergaderingen, is één vergadering over het project Park Boswijk gehouden.

Voor een goed functioneren van de raad is goede informatievoorziening die op de juiste momenten komt, belangrijk. De raad vergaart daarom haar informatie op verschillende manieren. De bestuurder informeert de raad mondeling, schriftelijk en door de perioderapportages over de resultaten in relatie tot de beoogde doelen van Woongoed Zeist. Naast de periodieke rapportages betref de informatie relevante externe ontwikkelingen zoals de beoordeling en het borgingsplafond van het WSW en de Toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties. Uiteraard onderhoudt de raad contacten met huurders en andere relaties, waaronder de oriëntatie op samenwerking in de regio. De raad wordt ondersteund door de bestuurssecretaris.

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

De heisessies van de raad en het managementteam stonden in het teken van risicomanagement en de strategiekaart en portefeuillestrategie. De heisessies boden naast gezamenlijke verkenning van



ontwikkelingen, de mogelijkheid tot informeel gesprek met bestuur, de leden van het managementteam en beleidsadviseurs. In deze sessies kwam ook de advies- en klankbordfunctie van de raad tot uiting.

Samen met andere partijen

De raad sluit aan bij stakeholderbijeenkomsten waar het HuurdersPlatform Seyst, de gemeente, de Maatschappelijke Adviesraad en andere stakeholders zijn uitgenodigd. De raad hecht veel waarde aan hun mening en het is goed om te horen wat er speelt. In 2019 heeft de stakeholdersbijeenkomst in september plaatsgevonden om de resultaten van de visitatie te presenteren en de aanbevelingen nader af te stemmen. Dit jaar sloot de raad ook aan bij de jaarlijkse bijeenkomst voor leden van de bewonerscommissies georganiseerd door woongood Zeist.

In 2019 sprak de raad tweemaal met de Ondernemingsraad van Woongood Zeist, in een prettig en constructief overleg. Dit vanwege een nieuwe bezetting na de zomer. Daarnaast hecht de raad grote waarde aan een goed contact met het HuurdersPlatform Seyst. De huurderscommissarissen voeren jaarlijks een overleg met het bestuur van het HuurdersPlatform Seyst en bezoeken als toehoorder de algemene ledenvergadering van het HuurdersPlatform Seyst.

Commissies in de raad

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

- De auditcommissie bestond uit Harold van Kraaij (voorzitter), Jan Hagens afgelost door Marieke Smit. De auditcommissie vergaderde vier keer.
- De commissie Projecten bestond uit Rits Verkerk (voorzitter) en Bianca Sanches en vergaderde vier keer.
- De Remuneratiecommissie bestond uit Bianca Sanches (voorzitter) en Jan Hagens. Deze commissie vergaderde vier keer.
- De RvC vergaderde met het HuurdersPlatform Seyst en met de Ondernemingsraad.
- Er zijn twee 'heidagen' georganiseerd.
- De zelfevaluatie van de raad vond begin januari 2020 plaats.

Remuneratiecommissie

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

Auditcommissie

De auditcommissie is in 2019 viermaal bijeengekomen. In deze bijeenkomsten zijn naast de vaste onderwerpen - zoals tussentijdse rapportages, begroting en jaarstukken - ook onderwerpen als treasury, risicomanagement, sturingsmodel en interne controle behandeld.

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

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



Commissie projecten

De commissie projecten is in 2019 viermaal bijeengekomen. Naast de beoordeling van de projecten die in de commissie voor advies richting de RvC aan de orde zijn gekomen, heeft de commissie projecten bezocht, projectmanagers gesproken en een geactualiseerde planning van de projecten ontvangen. Tenslotte is Park Boswijk diverse keren onderwerp van gesprek geweest.

Zelfevaluatie

De raad vindt het belangrijk om te reflecteren op het eigen functioneren en de mogelijke verbeterpunten. De zelfevaluatie 2019 vond begin januari 2020 plaats onder externe begeleiding.

Samenstelling RvC

Vanwege het beëindigen van de zittingsduur van één van de commissarissen, is per april 2019 een nieuwe commissaris, Marieke Smit benoemd. Met de veranderde samenstelling werden ook enkele rollen opnieuw verdeeld. Bij de verdeling van de rollen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de expertise van elke commissaris. Aan de hand van het inwerkprogramma is de nieuwe commissaris geïntroduceerd in de organisatie en het werkkterrein van Woongoed Zeist. Daarnaast helpt het interactief dossier de raad om de toezichhoudende rol goed te vervullen.

Rooster van aftreden, (neven)functies en deskundigheidsbevordering

naam	benoemd:	treedt af:	portefeuille	(neven)functies
Jan Hagens voorzitter	2015 - 2018 herbenoemd 2019 - 2022	dec. 2022 geen herbenoeming	financiën, control en governance	CBG-MEB, programmamanager Karakter: lid/vz Audit comité (t/m nov. 2019) Stichting Rotary Zeist: vz Stichting Wijngaard Zeist: penn VU Amsterdam: extern deskundige Lid auditcomité Ministerie van Defensie
Bianca Sanches vice- voorzitter	2015 - 2018 herbenoemd 2019 - 2022	dec. 2022 geen herbenoeming	maatschappelijk middenveld en huurders huurders- commissaris	zelfstandig organisatieadviseur geen nevenfuncties
Harold van Kraaij	2018 -2021	dec. 2021 herbenoeming	financiën en control	financieel consultant Crow Consultancy B.V. geen nevenfuncties
Rits Verkerk	2018 - 2021	dec. 2021 herbenoeming	volkshuisvesting en vastgoed	zelfstandig consultant Stichting Widar Beheer: penn RvC St. Mijande Wonen: vice-vz BergenBosch school: RvT-lid St. Vrienden van Estrela Nova: vz. St. Vluchteling-kinderen: alg. lid St. Vrienden van de Parklaankerk: vz.



Marieke Smit	2019 - 2023	april 2023 herbenoeming	juridische zaken huurders- commissaris	Lid Raad van Bestuur Univé Noord- Holland geen nevenfuncties
--------------	-------------	----------------------------	--	--

Om de deskundigheid op peil te houden, volgt de raad diverse informatie. Onder andere afkomstig van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw), van Aedes, welke via publicaties en vergaderingen, cursussen en lezingen beschikbaar is. 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 5 punten per jaar te behalen. Indien meer dan 5 punten in een jaar worden behaald, mag het aantal meer dan 5 worden meegenomen naar het volgende jaar. Marieke Smit heeft de benodigde punten behaald, aangezien zij vanwege de aantredingsdatum 3 PE-punten nodig had in 2019. Alle commissarissen hebben voldoende PE-punten in 2019 behaald:

	2018	2019
Jan Hagens	6	4
Bianca Sanches	0	5
Harold van Kraaij	5	5
Rits Verkerk	9	7
Marieke Smit	nvt	3

De bezoldiging van de raad in 2019 volgt de bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De uitgaven ten behoeve van opleidingen en overige zaken bedroegen € 9.200.





Woongoed Zeist in strategisch perspectief

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

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2019 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt bleef een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woongoed Zeist heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de vastgoedportefeuille is met € 90,6 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.142 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9%.

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

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018, de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waarde begrip; de beleidswaarde. Corporaties vermelden de beleidswaarde als toelichting in de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2019 dient als input voor de ratio's Loan to Value en solvabiliteit.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het



corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Medio 2019 hebben het ministerie van BZK, Aw en WSW gezamenlijk een memo opgeleverd om handvatten te bieden voor de bepaling van de eigen onderhouds- en beheernorm. Op basis van die memo heeft Woongoed Zeist een interne onderhouds- en beheernorm vastgesteld. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip, kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woongoed Zeist van de nieuwe huur bij mutatie. Mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019, opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin Woongoed Zeist actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen, krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Het bestuur van Woongoed Zeist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 542 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Totaal x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.028.430	113.082	1.141.512
Beschikbaarheid (doorexplotieren)	-43.397	-1.349	-44.745
Betalbaarheid (huren)	-399.958	-7.489	-407.447
Kwaliteit (onderhoud)	-71.586	-5.400	-76.986
Beheer (beheerkosten)	-12.365	-346	-12.710
Subtotaal	-527.306	-14.583	-541.889
Beleidswaarde	501.124	98.499	599.623



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

	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	Totaal x € 1.000
Huurprijseffect	-320.428	-6.417	-326.845
Effect verhuurderheffing	-79.530	-1.072	-80.602
Effect betaalbaarheid	-399.958	-7.489	-407.447

Dit impliceert dat circa 57% van het totale eigen vermogen niet of het eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Bepalen van de beleidswaarde

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

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

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteer scenario)

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 44,7 mln. negatief. In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht.

Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)

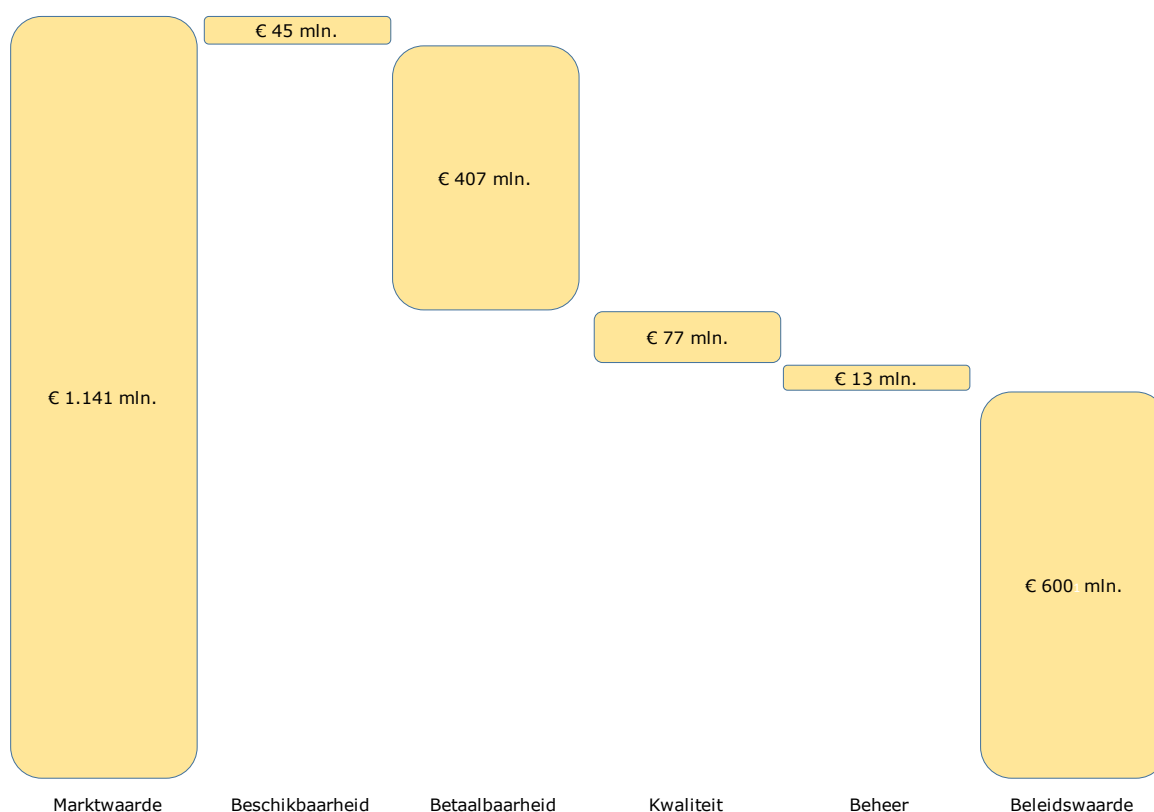
Het niet vragen van de huur die de markt zou kunnen vragen, maar juist verhuren tegen de intern vastgestelde sociale streefhuren, heeft een negatief effect van € 407,4 mln. Bij het onderdeel betaalbaarheid wordt de markthuur dus vervangen door de interne streefhuur. Bijkomend effect is dat het bedrag aan verhuurderheffing toeneemt aangezien de streefhuren veelal onder de liberalisatiegrens liggen en de markthuur daarboven.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een effect van € 76,9 mln. negatief.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongoed Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 12,7 mln.



In het verslagjaar is de beleidswaarde gedaald van € 655 mln. naar € 600 mln.

De voornaamste reden van de daling van de beleidswaarde 2019 t.o.v. de beleidswaarde 2018 is de gewijzigde normbepaling voor onderhoud. Bij de beleidswaarde 2018 bedroeg de gemiddelde onderhoudsnorm van de woningen € 1.311, voor de beleidswaarde 2019 is dit € 1.721.

Dit voornaamste redenen voor de stijging van de gemiddelde onderhoudsnormen zijn:

- Stijging van de MJOB 2020 ten opzichte van de MJOB 2019.
- Andere manier van normbepaling waardoor geen rekening meer worden gehouden met de laatste 5 jaar voor einde exploitatie geen uitgaven voor planmatig onderhoud.
- De organisatiekosten voor technisch beheer worden in 2019 toegerekend aan de onderhoudsnorm in plaats van aan de beheernorm.

Voor het beeld: als dezelfde normen voor beheer en onderhoud als 2018 worden toegepast, dan zou de beleidswaarde 2019 € 673.259.304,- bedragen.

Daarnaast is de afslag voor betaalbaarheid € 121 mln. hoger dan vorig jaar. Voornaamste reden is dat de markthuur in 2019 gemiddeld met 6,1% gestegen is, terwijl de stijging van de streefhuur inflatievolgend is (1,6%).

De afslag voor beschikbaarheid is € 40 mln. lager dan vorig jaar. Voor de eindwaarde in de beleidswaarde zijn de overdrachtskosten komen te vervallen. In de marktwaardering wordt uitgegaan van de verkoopopbrengst in jaar 15. De (fictieve) koper zal daarbij rekening houden met overdrachtskosten. Vanuit de gedachte dat in de beleidswaarde niet tot verkoop over wordt gegaan, worden in de eindwaarde van de beleidswaarde geen overdrachtskosten in rekening gebracht. Het effect hiervan komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid.



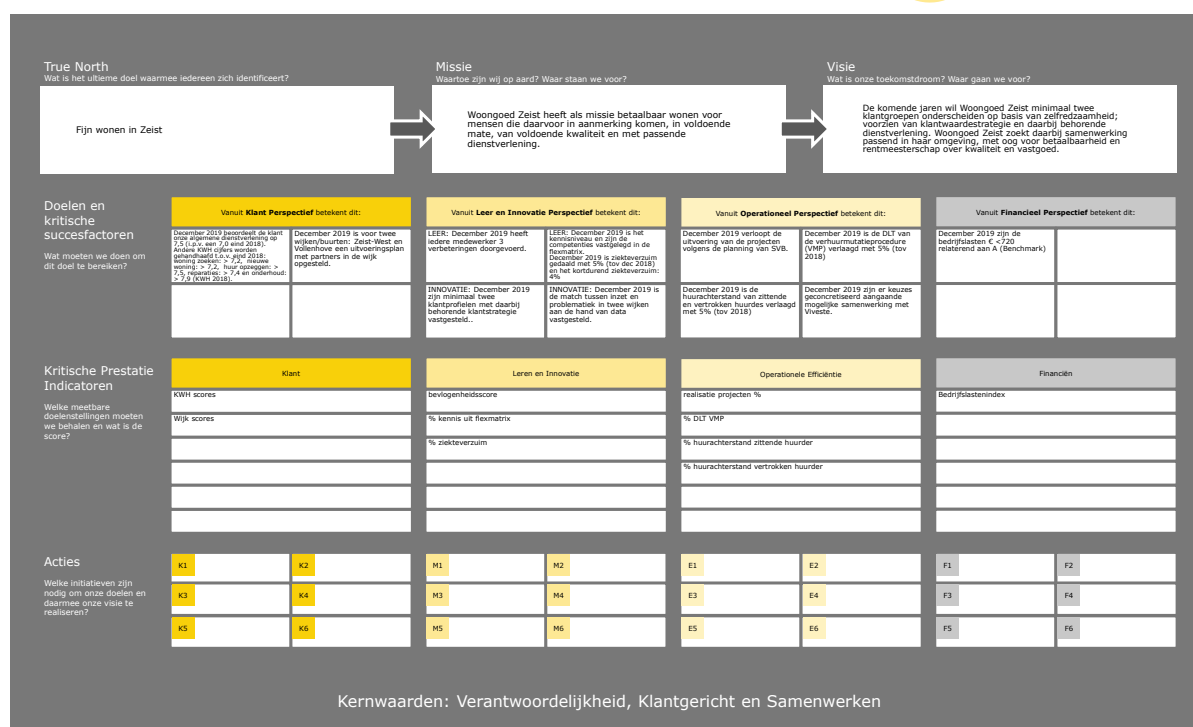
Strategiekaart 2019

In 2019 heeft Woongoed Zeist de jaarlijkse activiteiten weergegeven op de strategiekaart. De strategiekaart vervangt het jaarplan. Deze strategiekaart biedt in één overzicht de belangrijkste doelen voor 2019 van Woongoed Zeist. Daarbij keken we naar het klantperspectief, leer- en innovatieperspectief, operationeel en financieel perspectief. Aan de hand van de daarbij benoemde Kritische Prestatie Indicatoren (KPI's) zijn de resultaten zichtbaar. Daarnaast werkten we gewoon door aan onze dagelijkse werkzaamheden zoals het onderhouden, verbeteren en verhuren van woningen.

STRATEGIEKAART 2019 MT



Woongoed Zeist



In 2019 is de strategisch koers van Woongoed Zeist ingezet; tegelijkertijd is de portefeuillestrategie geactualiseerd. In 2019 gaven we extra aandacht aan betaalbaar wonen, de verduurzaming van onze woningen en het inzichtelijk maken van de problematiek rondom een CO₂ neutrale woningvoorraad in 2050. Ook heeft de organisatie een proces gericht op het verbeteren van de dienstverlening en klantgerichtheid doorlopen. In 2019 was de jaarlijkse huurverhoging wederom bescheiden. Het onderhoudsprogramma hebben we zo ingericht dat we de komende jaren extra investeringen in duurzaamheid en energiebesparing, met het gematigde huurbeleid kunnen uitvoeren.

Koers 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 werkterreinen zoals: betaalbaarheid en beschikbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid en leefbaarheid. Maar ook zijn er doelstellingen voor organisatieontwikkeling en financiële randvoorwaarden gesteld.



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

Actualisatie portefeuillestrategie

De actualisatie van de portefeuillestrategie heeft dit jaar vooral betrekking gehad op de prijsontwikkeling in de bouw en de introductie van het begrip beleidswaarde en de uitsplitsing van onderhoud, achterstallig onderhoud en investering.

Ontwikkelingen van woningmarkt en woningbezit

De koopsector van Zeist kenmerkt zich door de duurdere voorraad. De prijzen bleven verder stijgen. De koopwoningmarkt in Zeist is verhit. Dit blijkt ook uit het aantal transacties dat terugloopt. Huishoudens met een laag tot middeninkomen kunnen moeilijk aan een betaalbare woning komen (< € 300.000). Ook in de huursector neemt het aantal verhuringen licht af en het aantal reacties toe. In de particuliere huursector is het aanbod gestegen. Beleggers zijn actief in Zeist: woningen worden door beleggers gekocht en deze verhuren de woningen vervolgens particulier.

Visitatie

In 2019 heeft Ecorys met de maatschappelijke visitatie het maatschappelijk presteren van Woongood Zeist over de periode 2015 – 2018 in beeld gebracht. De maatschappelijke visitatie zet Woongood Zeist in om feedback op te halen bij onze belanghebbenden, over de keuzes die we maken en de manier waarop we ons werk doen.

Woongood Zeist krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie:

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,3
Presteren volgens Belanghebbenden	7,5
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,3

In het rapport krijgen onze resultaten in de volle breedte een ruime voldoende of meer. De aanbevelingen uit het rapport nemen we over. Zij sluiten goed aan bij de ontwikkelingen die Woongood Zeist momenteel doormaakt. Wij zien een groot belang om samen met onze partners te werken aan het ontwikkelen van beleid en activiteiten, zodat we de best mogelijke prestaties in onze wijken en buurten kunnen leveren. Juist ook voor onze - in toenemende mate - kwetsbaardere huurders.



Ontwikkelingen in Wet- en regelgeving

Sinds 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht. De grondgedachte is dat woningcorporaties zich concentreren op verhuren van sociale huurwoningen aan huishoudens met lage inkomens; de zogenaamde DAEB-activiteiten. Ook kwamen er op het vlak van bestuur en toezicht extra regels bij.

In 2019 is de Woningwet door het rijk geëvalueerd. Er is mogelijk sprake van dat de markttoets voor NIET-DAEB activiteiten wordt versoepeld. Wat de inperking van ons 'speelveld' en de aansturing door de gemeente betreft, heeft Woongoed Zeist haar beleid en organisatie aangepast, zodat we op een financieel verantwoorde wijze ervoor zorgen dat huishoudens met een laag inkomen een betaalbare goede woning kunnen blijven huren.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is een heffing die de overheid oplegt aan organisaties die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren. De hoogte van de heffing is gerelateerd aan de WOZ-waarde. De verhuurderheffing was voor Woongoed Zeist in 2019 € 6,3 miljoen, dat betekende dat 12% van de totale huuropbrengst aan de heffing opging.

Governance

In 2019 zijn de volgende zaken aangepast:

- treasurystatuut
- investeringsstatuut en normenkader
- sturingsmodel

In 2019 is één nieuwe commissaris benoemd en ingewerkt. Daarbij is een positieve zienswijze wat betreft geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets door de Aw afgegeven.



Toegang tot de woningmarkt

Betaalbaarheid

70% van onze woningvoorraad heeft een huurprijs die valt binnen de huurklassen goedkoop en betaalbaar. Daarmee voldoen we aan de regelgeving uit de Woningwet met betrekking tot passend toewijzen die sinds 1 januari 2016 van kracht is. In het overzicht hieronder ziet u dat het aantal dure en vrije sector woningen is toegenomen ten opzichte van 2016 en de kernvoorraad is gedaald.

In 2019 zag ons woningbezit er als volgt uit (op basis van huurprijs):

Woningbezit naar prijsklasse	2019	2018	2017	2016
Kernvoorraad	5.441	5.463	5.692	5.489
Duur	907	1.198	1.110	1.281
Vrije sector	975	688	660	668
	7.323	7.349	7.462	7.438

Passend toewijzen

Uitgangspunt bij alle verhuringen is dat we passend toewijzen. In 2019 hebben we 99,1% van de vrij gekomen woningen, passend toegewezen. Van de nieuwe huurders behoort 98,5% qua inkomen tot onze doelgroep, 0,4% heeft een middeninkomen en 1,1% heeft een hoog inkomen.

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





Toewijzingstabel

	≤ kwaliteitskortingsgrens (≤ € 424,44)	> kwaliteitskortinggrens ≤ laagste aftoppingsgrens € 424,44 - € 607,46	> Laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens > € 607,46 - € 720,42	> liberalisatiegrens > € 720,42
1. Eenpersoonshuishouden				
	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	78	90	0	1
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	19	20	7	19
AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	1	13	0	1
AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	1	6	2	30
	99	129	9	51
2. Tweepersoonshuishouden				
	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	10	84	0	0
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	1	3	25	13
AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	6	0	1
AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	3	4	14
	11	96	29	28
	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen
	≤ kwaliteitskortingsgrens (≤ € 424,44)	> kwaliteitskortinggrens ≤ hoogste aftoppingsgrens € 424,44 - € 651,03	> Hoogste aftoppingsgrens > € 651,03 - € 720,42	> Hoogste aftoppingsgrens > € 720,42
3. Drie- en meerpersoonshuishouden				
	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen	alle toewijzingen
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	57	3	0
Jonger dan AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	5	30	10
AOW leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	1	0	0
AOW leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0	0
	0	63	33	10
	110	288	71	89

25 woningen zijn via loting (maar wel via het reguliere systeem) toegewezen. Hieronder vindt u de toewijzingen buiten het reguliere systeem:

- in 9 woningen zijn 34 statushouders gehuisvest
- 6 woningen zijn aan maatschappelijke instellingen (Tussenvoorziening, Leger des Heils) verhuurd voor de (begeleide) huisvesting van cliënten
- 75 woningen zijn tijdelijk verhuurd in afwachting van sloop (waarvan 9 anti kraak)
- 21 woningen zijn door woningruil van bewoner gewisseld
- 22 woningen zijn via Lokaal Maatwerk toegewezen



- er zijn 89 vrije sector woningen verhuurd
- 4 woningen zijn aan 'Beter Wonen' kandidaten toegewezen
- bij 2 woningen zijn via een 'omklapconstructie' huurcontracten afgesloten met huurders die in diezelfde woning begeleid woonden en waarmee het goed gaat

Huurverhoging 2019

De huurverhoging van onze sociale huurwoningen was in 2019 inflatievolgend. De huurverhoging werd afgestemd met het HuurdersPlatform Seyst. Voor alle huurders is de huur met maximaal 1,6% verhoogd.

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

Tegen de jaarlijkse huurverhoging werden 49 bezwaren ingediend. Na reactie, uitleg of beantwoording door ons, zijn 38 bezwaren ingetrokken. Elf bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie, deze zijn nog in behandeling.

Bevorderen doorstroming

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

In 2019 zijn regionale afspraken vastgelegd in de huisvestingsverordening wat betreft de regeling Van Groot naar Beter. Op 1 december 2019 is een pilot voor een jaar gestart om de maatregel van Groot naar Beter te treffen. Deze maatregel is bedoeld om de doorstroming te bevorderen en huishoudens in een meer passende woning te huisvesten. De regel komt er op neer dat een woningzoekende die een grote woning achterlaat en reageert op een kleinere woning, voorrang krijgt op andere woningzoekenden. Daarbij kan een maximale huurkorting van € 50 worden toegekend.

Verkoop

Een klein deel van ons woningbezit stoten we af. In 2019 heeft Woongood Zeist in totaal 24 woningen verkocht; vijf daarvan werden verkocht aan huurders van Woongood Zeist of de RK Woningbouwvereniging.

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

We hebben in 2019 ook twaalf woningen teruggekocht. Dat ging om Koopgarantwoningen waar een terugkoopregeling voor geldt. Deze woningen zijn allen weer sociaal verhuurd.



Samen met onze maatschappelijke partners

Werken aan prettig wonen en leefbare buurten doen we samen met anderen. Stakeholders als HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvereniging), de gemeente en de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) geven we invloed op ons beleid. Maar we werken ook nauw samen met bewonerscommissies, zorginstellingen en maatschappelijke partners. Hierna onze belangrijkste samenwerkingen in 2019.

Samenwerken met de Gemeente Zeist

In 2019 hebben we veelvuldig overleg gevoerd over de Woonvisie, bod en prestatieafspraken en de versnelde huisvestingsopgave. In 2016 is door de gemeente, aanvullend op de Woonvisie, een 'versnellingsopgave' benoemd met als doel om de komende 5 jaar huisvesting te verschaffen aan 500 'extra' personen. Doelgroepen zijn statushouders, jonge starters, zorgcliënten, enzovoort. De gemeente gaat daarbij uit van een grote rol voor de corporaties. Woongoed Zeist heeft de koers en haar portefeuillestrategie hierop ingericht.

Bod op de Woonvisie

Woongoed Zeist en RK Woningbouwvereniging hebben in 2019 het bod op de Woonvisie opgesteld. In dat bod staan onze activiteiten voor 2020 beschreven. De Woningwet schrijft voor dat corporaties het bod afstemmen met de huurdersorganisaties. HuurdersPlatform Seyst (onze huurdersvereniging) en Prisma (huurdersvereniging RK Woningbouwvereniging) hebben meegepraat en hadden invloed op de invulling van het bod. Op 1 juli 2019 lag het bod op de Woonvisie er. De 'versnellingsopgave' was wederom een onderdeel van het bod.

Prestatieafspraken met de gemeente Zeist

In december 2019 werden de nieuwe prestatieafspraken voor 2020 ondertekend. In het gesprek over de prestatieafspraken zijn de prioriteiten voor 2020 vastgelegd. Deze prioriteiten zijn: samenwerken om goed wonen te realiseren, het terugdringen van schuldenproblematiek, betaalbaarheid van het wonen en het versterken van leefbaarheid in wijken en buurten. Het afgelopen jaar was er regelmatig overleg tussen corporaties en gemeente over de voortgang en uitvoering van de prestatieafspraken en de versnelde huisvestingsopgave.

Duurzaamheid en transitievisie warmte

Met de gemeente is in 2019 een vaste overlegstructuur tot stand gekomen om de transitievisie warmte te ontwikkelen. Partijen zijn: de gemeente Zeist (regisseur), RK Woningbouwvereniging, Stedin, Mijn Groene Huis en Woongoed Zeist. Het doel is om te komen tot een concept visie in juni. Wettelijk moet de visie ingaan op 1 januari 2021. In de transitievisie wordt globaal vastgelegd welke alternatieve warmtevoorziening in een buurt kansrijk is en wanneer de buurt van het gas af gaat. De inzet van Woongoed Zeist is dat er rekening wordt gehouden met de investeringsplanning van Woongoed Zeist.

Overige samenwerking met de gemeente

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



Natuurlijk werd er intensief samengewerkt met de gemeente bij het wijkplan Vollenhove Vooruit!, de ontwikkeling van Kerckebosch en het dagelijks beheer van Beukbergen dat Woongoed Zeist voor een deel voor de gemeente uitvoert.

Samen optrekken; de twee Zeister Corporaties

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

- afstemming en totstandkoming Bod op de Woonvisie
- afstemming voortgang uitvoering Prestatieafspraken en totstandkoming nieuwe prestatieafspraken 2020
- presentatie onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit', resulterend in gezamenlijke opzet van een datalab met maatschappelijke partners
- overleg en afstemming over onze opgave in de versnellingsopgave
- afstemming inzet duurzame, energiebesparende maatregelen en routekaart naar CO₂ neutraal in 2050
- afstemming en deelname aan project 'Omlaag die Meter'
- gezamenlijk programma om woningen te voorzien van zonnepanelen
- afstemming gezamenlijke projectstructuur en voorbereiding ten behoeve van renovatie van circa 400 woningen (onder meer in de Verzetswijk)
- afstemming inkomenscheck voor huurders met Sociaal Raadslieden
- afstemming belangenbehartiging bij de gemeente en andere organisaties
- kennisuitwisseling met de ouderenbonden en het platform gehandicapten

RWU

In 2019 nam Woongoed Zeist deel aan het Regionaal overleg Woningcorporaties Utrecht (RWU). Belangrijke thema's die in 2019 aan de orde kwamen: delen van de resultaten uit het onderzoek 'Veerkracht in het corporatiebezit', de toekomstige uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Maar ook de regionale energievisie (RES) waarin duurzaamheid en transitievisie warmte centraal staan. In dit overleg staan met name de regionale uitwerking van landelijke aandachtspunten en toekomstige ontwikkelingen op de agenda. Op het punt van de belangenbehartiging laat het RWU ook naar Aedes en de landelijke politiek toe, een eigen geluid horen.

Maatschappelijke adviesraad

Zorgen voor draagvlak onder én verbinding met de Zeister samenleving, dat vinden wij belangrijk. Daarom heeft Woongoed Zeist de Maatschappelijke Adviesraad (MAR) opgericht. De MAR adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd over maatschappelijke aangelegenheden die van betekenis zijn voor onze activiteiten en ons beleid. Ze besteedt aandacht aan 'grote' maatschappelijke trends met een (middel)lange termijnperspectief. Denk bijvoorbeeld aan demografische ontwikkelingen, zelfredzaamheid en sociale cohesie. Maar ook de positie van bijzondere doelgroepen, maatschappelijke participatie, segregatie, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. De MAR is divers qua samenstelling; de leden zijn maatschappelijke betrokkenen, delen affiniteit met wonen en zijn deskundig. De leden zijn Zeistenaren met verschillende achtergrond, kennis en leeftijd. De MAR bestond in 2019 uit:



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

De MAR heeft in 2019 vier vergaderingen gehouden waarin de volgende onderwerpen aan de orde kwamen:

- advies thema: leefbaarheid & wijkgericht werken
- terugblik op de volkshuisvestelijke prestaties 2018
- maatschappelijke visitatie Woongoed Zeist
- advies thema: arbeidsmarkt en organisatie
- werving nieuwe leden MAR en benoeming nieuw lid MAR

Geschillen Advies Commissie

De R.K. Woningbouwvereniging en Woongoed Zeist hebben gezamenlijk een Geschillenadviescommissie (GAC) ingesteld. Deze commissie beoordeelt geschillen tussen individuele huurders of huurdersorganisaties en de corporatie, over de wijze waarop een klacht is behandeld. Per 1 januari 2019 is de vacature van plaatsvervangend bestuurslid vanuit de huurdersorganisatie ingevuld door de heer Walstra. In verband met de verandering van de zittingstermijn van 3 naar 4 jaar is de termijn van de heer Van Oel in overleg verlengd tot 23 april 2020.

In 2019 werden er zes klachten aan de Geschillenadviescommissie voorgelegd en heeft er één hoorzitting plaatsgevonden. Twee klachten zijn niet ontvankelijk verklaard omdat in een geval er al een rechtszaak liep en de andere klacht had nog niet het gehele klachtenproces doorlopen. Drie huurders hadden een klacht/probleem met de corporatie maar dat waren problemen die niet door middel van een officiële klacht bij de corporatie waren gemeld. Het GAC heeft wel bemiddeld tussen de huurders en de corporaties in deze zaken. Uiteindelijk zijn deze klachten goed opgelost.

Bij vier klachten betrof het huurders van Woongoed Zeist. De onderwerpen die behandeld zijn, zijn geluidsoverlast, dienstverlening en renovatie. Er zijn twee zaken van huurders van de R.K. Woningbouwvereniging behandeld, bij één ervan is een hoorzitting gehouden.

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 2019 is er 10 keer overleg geweest. Dit jaar stonden – onder andere - de volgende onderwerpen op de agenda:

- de portefeuillestrategie 2019-2030
- het programma Zonnepanelen



- de visitatie
- aanpassing van het reglement van de Geschillen Advies Commissie
- het servicekostenbeleid en de jaarlijkse afrekening servicekosten
- jaarlijkse huurverhoging
- bod op de woonvisie en prestatieafspraken 2020
- de beleidsvoornemens van Woongoed Zeist
- de voortgang van de projecten
- bewonerscommissies
- start met de evaluatie van het Basis Sociaal Statuut

Zoals elk jaar hebben we ook in 2019 een excursie voor de bewonerscommissieleden georganiseerd om hen te bedanken voor hun inzet.

Samen Voor Zeist

Samen voor Zeist is onze partner in Maatschappelijk Betrokken Ondernemen. Zij organiseren bijeenkomsten waar Woongoed Zeist contacten legt met maatschappelijk betrokken lokale organisaties. In 2019 is met drie organisaties contact gelegd.

In juni hebben twee mensen een Prokkelstage gelopen bij Woongoed Zeist. De Prokkelstage is een stage van één dag voor iemand met een verstandelijke beperking. Eén deelnemer heeft de stage voortgezet gedurende de zomermaanden en assisteerde een complexbeheerder bij werkzaamheden.

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.

Reparatieonderhoud

Aan reparaties gaven we in 2019 gemiddeld genomen € 297 per woning uit. Dat is iets minder dan in voorgaande jaren (in 2017 was dit € 372, in 2018 € 356).

Mutatieonderhoud

Er zijn in 2019 meer woningen verhuurd dan begroot (629 verhuurd vs 607 begroot), daarmee waren ook de kosten voor mutatieonderhoud hoger dan begroot. Daarnaast zijn de kosten per mutatie hoger. Belangrijkste reden is de forse prijsstijging in de bouw. Aan mutatieonderhoud gaven we in 2019 € 1.579.000 uit.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen de werkzaamheden die we in de meerjarenplanning hebben staan. Denk bijvoorbeeld aan het vervangen van keukens, badkamers, cv ketels en schilderbeurten. Aan planmatig onderhoud besteedden we in 2019 € 5.670.000. Daarnaast besteedden we aan contract onderhoud en VvE onderhoudsbijdragen in 2019 € 1.753.000

Duurzaamheid

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

Woongood Zeist investeert in duurzaamheid om de energievraag van woningen te beperken en op deze manier de betaalbaarheid te verbeteren. Door investeringen in een duurzame portefeuille wordt ook uitstoot van CO₂ gereduceerd. De transitie naar een CO₂ neutrale voorraad wordt in stappen gerealiseerd, uitgangspunten:

- bij groot onderhoud wordt daar waar technisch en financieel mogelijk, gekozen voor maatregelen die (bij een volgende ingreep) de stap naar CO₂ neutraal in 2050 dichterbij brengt
- er wordt prioriteit gegeven aan het maximaal isoleren van de woning en daarna aan duurzame opwekking van energie en warmte
- vanaf 2019, bieden we ieder jaar aan 200 huurders zonnepanelen te huur aan (tegen een laag tarief), dit doen we buurt voor buurt
- kapitaalvernietiging moet worden voorkomen, daarom moeten toepassingen om duurzame energie en warmte op te wekken, aansluiten bij de onderhoudscyclus van een gebouw of een woning
- zodra de financiële positie verbetert, wordt ingezet op een verdergaande transitie naar een CO₂ neutrale voorraad



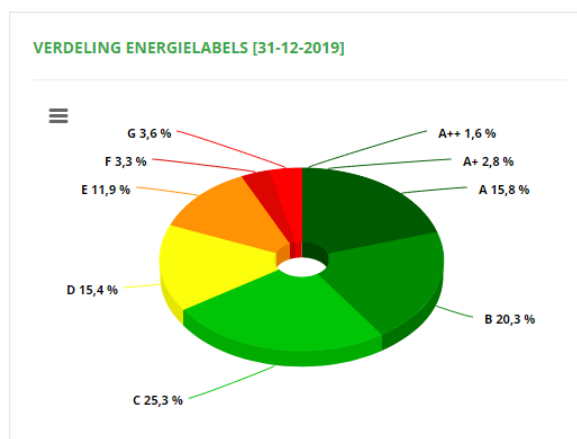
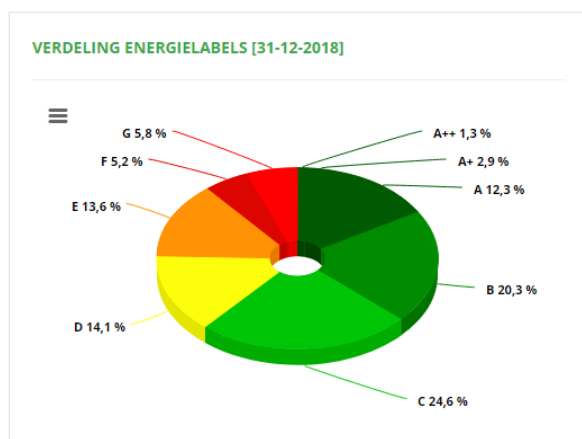
Duurzaamheid en resultaat gemiddeld energielabel

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

In 2019 zijn bij het renovatieproject Eldorado en de nieuwbouwprojecten Fase 3 Kerckebosch en A.C. Kerkhoflaan zonnepanelen geplaatst. Ook leverden we nul-op-de-meter-woningen op aan de A.C. Kerkhoflaan. En in 2020 volgen er nog nul-op-de-meter-woningen in de Pastoor Cohustraat. In 2019 zijn in diverse oudere eengezinswoningen de voorbereidende werkzaamheden gestart om te verduurzamen. Deze projecten hebben direct invloed op het gemiddelde energielabel.

In 2019 zijn circa 1.500 woningen opnieuw opgenomen en voorzien van een nieuw energielabel. De gemiddelde EI is gedaald van 1,70 in 2018 naar 1,63 eind 2019. Dit heeft te maken met het omzetten van de energielabels naar de nieuwe rekenmethodiek (NEN 7220 nn). In onderstaande tabel is de verschuiving te zien in de verdeling van energielabels.

	31-12-2018		31-12-2019	
A++	84	1%	115	2%
A+	214	3%	209	3%
A	903	12%	1.166	16%
B	1.492	20%	1.493	20%
C	1.803	25%	1.863	25%
D	1.032	14%	1.138	15%
E	996	14%	875	12%
F	378	5%	244	3%
G	427	6%	266	4%





Projecten

Naast onderhoud is de afdeling Vastgoed verantwoordelijk voor onze bouw- en renovatieprojecten. Net als in 2018 liepen er in 2019 veel projecten. Hierna een opsomming van de projecten die in 2019 werden uitgevoerd of in voorbereiding waren.

Laan van Vollenhove 1-1455 (L-Flat)

Dit project is één van de grootste uitdagingen voor Woongoed Zeist in de komende jaren. Het gebouw is zeer omvangrijk (728 appartementen, verdeeld over 13 woonlagen). Door één van de rechtsvoorgangers van Woongoed Zeist is circa 8 jaar geleden de buitenschil (deels) aangepakt. De komende jaren worden de binnen- en buitenzijde van de woningen en de entrees gerenoveerd. Hierbij is ook weer veel aandacht voor duurzaamheid.

De aanpak van de leefbaarheid in het gebouw én in de omgeving vormen een groot onderdeel van het project. Samenwerking met de gemeente Zeist en andere sociale partners is hierbij van groot belang. De aanpak van de leefbaarheidsproblematiek wordt gelijktijdig met de technische aanpak opgepakt en valt samen met het programma 'Vollenhove Vooruit' van de gemeente Zeist. Dit maakt het project voor Woongoed Zeist een mooie uitdaging, wellicht uniek in Nederland.

De voorbereidingen zijn in 2019 gestart. In 2020 wordt daadwerkelijk gestart met de werkzaamheden die 2,5 jaar in beslag nemen.

Hart van Austerlitz

Betreft de ontwikkeling van 25 huurwoningen, dorpshuis en school in een multifunctionele accommodatie (MFA). Naast Woongoed Zeist zijn er de opdrachtgevers Dorpshuis Austerlitz en Wereldkidz. Zij worden voor het plan gesubsidieerd door de gemeente. Het plan wordt gezamenlijk ontwikkeld. Woongoed Zeist is voor dit plan penvoerder. De bouwwerkzaamheden zijn in 2019 gestart en het project wordt medio 2020 opgeleverd.

Vogelwijk

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

Verzetswijk Flats

De flats in de Verzetswijk werden grondig gerenoveerd. De renovatie gebeurde in bewoonde staat. Bij 54 woningen werden de keukens en badkamers vervangen en het gebouw werd energiezuiniger gemaakt. Ook zien de gebouwen er weer een stuk frisser uit. Begin 2019 waren de werkzaamheden klaar.

Project Griffensteijn

Het oorspronkelijk plan was om in Griffensteijn 178 woningen te slopen en een gelijk aantal woningen (of enkele meer) te gaan terugbouwen. Daarvoor werd door de gemeente de monumentale status opgeheven. Twee erfgoedorganisaties maakten hiertegen bezwaar en er werd – na tussenkomst van de rechter – een compromis gesloten. Het plan wordt nu aanpast naar een deel sloop/nieuwbouw en voor het andere gedeelte wordt een onderhoudsplan uitgewerkt.



Driehoek Schaerweijdelaan

In oorsprong was er sprake in het project van 16 te slopen woningen ten behoeve van nieuwbouw en 51 te renoveren woningen. De opzet van het project is veranderd en de renovatie is veranderd in planmatig onderhoud. De onderhoudswerkzaamheden zijn in 2019 uitgevoerd. Sloop/nieuwbouw wordt nog nader uitgewerkt.

Park Boswijk

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

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

Harmonielaan/Pastoor Cohustraet

De gemeente heeft de grond geleverd, Woongoed Zeist realiseert de 6 nul-op-de-meter-eengezinswoningen en 14 appartementen. In 2019 vonden de bouwactiviteiten plaats, de woningen worden begin 2020 opgeleverd.

Kerckebosch, fase 4

In 2018 werd de omgevingsvergunning verleend en de bouw voorbereid van twee appartementengebouwen met in totaal 80 sociale huurwoningen. De woningen zijn in 2019 toegewezen aan huurders van de flats aan de Prinses Margrietlaan, die gesloopt worden. In 2019 waren de bouwwerkzaamheden zo goed als voltooid, in 2020 worden de woningen opgeleverd.

Renovatie eengezinswoningen Filips van Bourgondiëlaan

Eind 2018 begonnen we met de renovatiewerkzaamheden. Een grondige renovatie waarbij de 113 woningen werden verduurzaamd en keukens en badkamers werden vervangen. Medio 2019 werden de werkzaamheden aan de woningen afgerond. In 2020 worden - ter afronding van het project - de achterpaden vernieuwd.

Renovatie eengezinswoningen Verzetswijk

De 207 woningen worden op dezelfde wijze gerenoveerd als de eengezinswoningen aan de Filips van Bourgondiëlaan. In 2018 werden de werkzaamheden voorbereid en de vergunningen aangevraagd. Het uitvoeren van de werkzaamheden is in 2019 gestart. 159 woningen zijn in 2019 aan ons opgeleverd. 48 woningen worden in 2020 opgeleverd.

Steniaweg (6 woningen)

Aan de voorkant van ons kantoorgebouw willen we zes woningen voor jong volwassenen realiseren. In 2018 is Woongoed Zeist begonnen met de herontwikkeling van de oude kantoorruimtes. In 2019 is de omgevingsvergunning verleend en naar verwachting starten de werkzaamheden in 2020.

Zeisteroever

In 2018 zijn we gestart met de herontwikkeling van ons oude Seyster Veste kantoor. In 2019 hebben we het voormalige kantoorgebouw omgebouwd naar 32 appartementen die begin 2020 worden opgeleverd.



Dichterswijk (55 woningen)

We willen de woningen energetisch verbeteren, de binnenzijde aanpakken en esthetisch verfraaien. In 2019 zijn de plannen voorbereid, we verwachten medio 2020 te starten met de werkzaamheden.

Renovatie Flat 11

De flat wordt gerenoveerd naar BENG1-niveau. Dit betekent dat het pand volledig ingepakt wordt met isolatie en dat er tevens duurzame installaties worden aangebracht. De draagvlakmeting onder de bewoners heeft in 2019 plaatsgevonden, waarbij 88% van de huurders 'ja' heeft gestemd. De start van de renovatie staat gepland in maart 2020. Dit betreft 74 woningen.

Renovatie Fazantenplein

De 24 appartementen zijn voorzien van een nieuwe keuken en badkamer. Daarnaast zijn de woningen energiezuiniger gemaakt en zijn er vier zonnepanelen per woning op het dak geplaatst. Uiteraard was er ook aandacht voor de buitenzijde; het gebouw heeft weer een eigentijdse uitstraling. In 2019 werden de werkzaamheden afgerond.

Renovatie 31 woningen Indische buurt

In 2019 zijn de plannen om de woningen energetisch te verbeteren en te renoveren verder uitgewerkt. Ook hielden we een draagvlakmeting voor de plannen, een ruime meerderheid van de huurders stemde vóór. De werkzaamheden zijn in 2019 gestart en worden in 2020 afgerond.

Nicolaas Beetslaan

Er wordt onderzoek gedaan hoe de 15 eengezinswoningen aangepakt gaan worden.

Verduurzamen woningbezit

Energiebesparing en duurzaamheid zijn belangrijke speerpunten van Woongoed Zeist omdat het direct van invloed is op de betaalbaarheid van de woningen. Bij onderstaande projecten zijn we in 2019 gestart met de planvorming voor het verduurzamen én verbeteren van de woningen. We verwachten de woningen in 2021 op te leveren.

- Bilderdijklaan (14 woningen)
- Johan de Meesterlaan (5 woningen)
- Stamroodlaan (30 woningen)
- Dolderseweg (5 woningen)
- Kritzingerlaan – Minckelerslaan (17 woningen).



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, die de verschillende corporaties met elkaar vergelijkt. Deze benchmark baseert de cijfers (gedeeltelijk) op het jaar daarvoor en dus niet op het hele kalenderjaar 2019.

We scoren erg goed (een A) op onze bedrijfslasten en zitten daarmee in de 'kopgroep'. Dat betekent dat onze organisatielasten laag zijn. Op de andere onderdelen scoren we voldoende, maar horen we desalniettemin nog bij de 'staartgroep'. We denken in de toekomst opnieuw beter te scoren, met name ook op het onderdeel duurzaamheid, gezien het grote aantal renovaties die we de komende tijd uitvoeren. Maar ook op huurdersoordeel, aangezien we onze dienstverlening blijven verbeteren.

KWH

Het KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector), meet het hele jaar door onze dienstverlening en klanttevredenheid. Zo ook in 2019. Ten opzichte van 2018 is onze dienstverlening rondom verhuur verbeterd en over onderhoud licht gedaald:

	2019	2018
Algemeen	7,0	7,0
Woning zoeken	7,5	7,2
Huur opzeggen	8,0	7,5
Nieuwe woning	7,7	7,2
Reparaties	7,2	7,4
Onderhoud	7,3	7,9

Steeds meer digitaal

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

Daarnaast kunnen huurders 24/7 vanuit hun 'luie stoel' inloggen op mijnwoongoezeist.nl en zelf zaken inzien en dingen regelen. Het aantal huurders dat het portaal gebruikt groeit nog steeds. In 2019 organiseerden we een 'Klantarena' over digitale dienstverlening. We vroegen onze huurders welke digitale dienstverlening zij nog willen toevoegen. Een app om contact op te nemen en reparaties te melden was één van de wensen.

Incassobeleid

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



In dit kader hebben we ook een informatiebijeenkomst voor medewerkers van Wijken georganiseerd met Sociaal Raadslieden. Daarbij zijn afspraken gemaakt dat wij huurders actief doorverwijzen naar Sociaal Raadslieden voor een zogenaamde inkomenscheck.

Bij betalingsproblemen zoeken we de samenwerking met het Sociaal Team van de gemeente Zeist. Dit alles om een gang naar de deurwaarder (en daarbij behorende kosten) en in het ergste geval een ontruiming, te voorkomen.

Ook is er in 2019 een pilot gestart met de Federatie Opvang met als doel ontruiming op basis van huurachterstand te voorkomen door een combinatie van intermediaire verhuur, stevige begeleiding en budgetbeheer/stabilisatie. Woongood Zeist heeft inmiddels vijf huishoudens die aan deze pilot meedoen, waarmee we dus ontruiming hebben voorkomen.

Bewonersparticipatie

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

In 2019 waren er 24 actieve bewonerscommissies, verenigingen, projectcommissies of huurderscontactpersonen actief, in de volgende buurten, straten of complexen:

- Den Dolder
- Flat 11 Kerckebosch
- Vossenburg
- Zeist Centrum
- Mamejoh
- Mr. de Klerkstraat
- Maurikstraat
- Gandhilaan
- Dr. Schaepmanlaan
- L-Flat
- Hofwijck
- Geroflat
- Montessoriflat
- Filips van Bourgondiëlaan
- Eldorado
- Antonlaan 203-299
- Samen Verder in Vogelwijk
- De Grift
- Crosestein 16/17/18
- Jan Thijssen commissie
- Dolderse Duinen
- Beverburg
- Park Boswijk
- CP Brinkhove



In Kerckebosch en Griffensteijn zijn bewonerscommissies in oprichting. Daarnaast hebben we een Seniorenadviesgroep die op afroep beschikbaar is en werken we in onze projecten samen met Projectcommissies of Klankbordgroepen.





Ontruimingen

Door een scherp incassobeleid en hulp bij het oplossen van overlast, proberen we ontruimingen zoveel mogelijk te voorkomen. In 2019 waren er 12 ontruimingen:

7 ontruimingen op basis van huurachterstand

Als volgt verdeeld over de wijken:

2 x West

4 x Noord

1 x Oost (Kerckebosch)

1 op basis van hennep

Als volgt verdeeld over de wijken:

1 x Noord

3 op basis van overlast

Als volgt verdeeld over de wijken:

2 x Oost (Kerckebosch)

1 x Noord

1 op verzoek van de gemeente Zeist

1 x Huis ter Heide

Laatste Kansbeleid

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

Buurtbemiddeling

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

Totaal aantal aangemelde casussen bij Buurtbemiddeling Meander Omnium	70
Aantal aangemelde casussen door Woongoed Zeist	15
Aantal zelf gemelde casussen door huurders op doorverwijzing van Woongoed Zeist	5
Totaal aantal casussen waar huurders van Woongoed Zeist bij betrokken waren	36



Leefbaarheid en Maatschappelijke activiteiten

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

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

We hebben onze (personele) inzet aan Wijkgericht Werken in 2019 gecontinueerd: onze wijkconsulenten maken onderdeel uit van de wijkteams. We leveren hier ook een financiële bijdrage aan.

Daarnaast hebben we begin 2019 Kerk & Samenleving een financiële bijdrage gegeven ter ondersteuning van hun werk voor onze huurders via bijvoorbeeld de inloophuizen in de L-flat, Verzetswijk en Kerckebosch.

In onze buurten en wijken worden regelmatig initiatieven ontplooid die de leefbaarheid vergroten, de veiligheid ten goede komen of die overlast voorkomen. Een aantal voorbeelden van activiteiten in 2019 die de leefbaarheid verbeterden:

- We hebben ons camerasysteem dusdanig aangepast en uitgebreid dat toezicht vanuit één plek over meerdere locaties mogelijk is.
- In het seniorencomplex Hofwijck zijn liften en brievenbus- en bellentableaus opgeknapt.
- In het Centrum zijn op De Heuvel diverse informatiepanelen geplaatst waardoor het veel duidelijker is waar welk trappenhuis en adres is.
- In diverse buurten en complexen is extra tuinonderhoud en zijn extra schoonmaakwerkzaamheden uitgevoerd.
- In samenwerking met Wijkteam West en bewoners is er in Crosestein een 'plantenactie' georganiseerd om bewoners meer te betrekken bij hun buurt en elkaar.
- We hebben bijgedragen aan de campagne 'Omlaag die Meter' van Het Groene Huis, bedoeld om de bewustwording met betrekking tot energiebesparing te vergroten.
- We stelden een gemeenschappelijke ruimte 'om niet' beschikbaar in seniorencomplex Eldorado. Hier worden gezamenlijke activiteiten georganiseerd.
- Er is een containerruimte in de L flat aangepast, deze is in gebruik genomen door een groep meiden als 'chillruimte'.
- In diverse buurten hebben we overlast gevende bomen gesnoeid.
- De gebouwen in Kerckebosch zijn voorzien van een naam waardoor ze goed herkenbaar zijn.
- De voorbereiding van de aanpak van de L-flat is in gang gezet op het gebied van leefbaarheid, participatie en techniek. In de aanloop naar de renovatie hebben we een extra wijkconsulente aangesteld die per 1 januari 2019 gestart is en zijn de huisbezoeken geïntensiveerd.



Onze organisatie

In 2018 staken we met Woongood Doet veel energie in het verbeteren van onze organisatie. We bepaalden toen onze belangrijkste KPI's en alle medewerkers volgden een basiscursus lean werken. In 2019 continueerden we deze werkwijze waarin continu verbeteren centraal staat. Weekstarts, dagstartborden en KPI's horen nu bij de manier waarop we werken. In 2019 richtten we ook PowerBI in, een programma waarmee medewerkers hun eigen (team) KPI's dagelijks kunnen volgen.

Personeelsbestand

Eind 2019 bedroeg de omvang van de formatie 57,5 fte. Een aantal functies is (tijdelijk) ingevuld door ingeleend personeel wat gedurende het jaar wat is teruggebracht om een vastere kern te creëren.

Overzicht aantal FTE eind 2019 per afdeling:

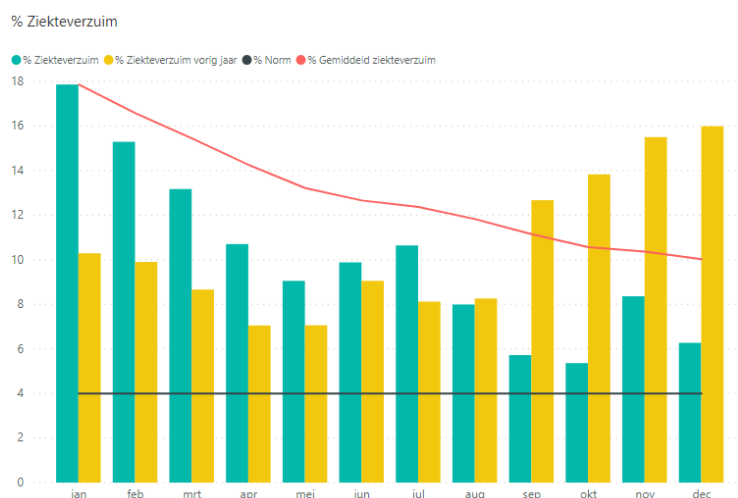
	Aantal FTE	Aantal personen
Directie / Staf	10	12
Wijken	32,1	35
Vastgoed	8,7	9
Financien	6,7	7
	<hr/> <hr/> 57,5	<hr/> <hr/> 63

In- en uitstroom

In 2019 traden tien mensen in dienst; bij de afdelingen staf, vastgoed en wijken. Zes medewerkers traden in 2019 uit dienst waaronder twee medewerkers vanwege het behalen van de pensioengerechtigde leeftijd.

Personeelsbeleid

In 2019 is aandacht besteed aan het zijn (of worden) van een 'Great Place to Work'. Hiervoor is als startpunt een medewerkersonderzoek uitgezet dat is begeleid door de organisatie Great Place to Work. De focus op het zijn van een Great Place to Work is een logisch vervolg op de eerder gezette stappen vanuit (onder andere) het Woongood Doet programma. De uitkomsten van het onderzoek geven inzicht in wat medewerkers vinden van elkaar, hun werk en de organisatie. In 2020 wordt bij teams en medewerkers verdere input opgehaald om een scherper beeld te krijgen waar gericht(er) aandacht voor nodig is. Dat doen we door de dialoog met elkaar aan te gaan.



Vitaliteit/ziekteverzuim

Een gezonde werkomgeving met vitale medewerkers heeft onze aandacht, zeker in een periode waarin het ziekteverzuim bovengemiddeld hoog is. Na de stijgende trend in het ziekteverzuimpercentage die vanuit 2018 naar begin 2019 werd ingezet, was er in de loop van 2019 een daling waar te nemen. Eind 2019 was het ziekteverzuimpercentage 6,3%.

Het hoge ziekteverzuim werd vooral veroorzaakt door medewerkers met een langdurige arbeidsongeschiktheid (> 6 weken). Daarmee werd het gemiddelde verzuimcijfer behoorlijk omhoog gebracht en kwam het boven de norm uit. Eind 2019 zijn veel langdurig zieke medewerkers na re-integratie deels of weer volledig hersteld.

Leidinggevendenden zijn in de verzuimbegeleiding van medewerkers onder andere ondersteund door een bedrijfsarts van ArboNed. Een aantal medewerkers heeft gerichte ondersteuning in de vorm van bedrijfsmaatschappelijk hulp gekregen om daarmee hoger verzuim zoveel mogelijk te minimaliseren. Ondersteuning door middel van loopbaan coaching is ook gefaciliteerd in situaties waarbij dat het herstel ten goede kwam.

Aandacht voor preventie is er ook in de vorm van beweging. Namelijk de mogelijkheid die wordt geboden om tegen gereduceerd tarief deel te nemen aan een hardlooptraining, gefaciliteerd door een trainer in het bos in Zeist. Alle medewerkers mogen hieraan deelnemen indien zij dat willen. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid om een deel van een sportabonnement te declareren bij Woongoed Zeist en kunnen medewerkers – op kantoor – een griepvaccinatie krijgen.

Ondernemingsraad

In 2017 startte de OR van Woongoed Zeist. Zij vertegenwoordigen de werkvloer in overleggen met de directie en de RvC. In 2019 werd er onder andere een achterban bijeenkomst georganiseerd, daarnaast informeerde de OR de medewerkers ook via Intranet. Er waren een aantal wisselingen onder de leden, waaronder het aftreden van twee leden omdat zij een nieuwe baan vonden. Eind 2019 bestond de OR uit drie leden.



Samenwerking en deelnemingen

Ook in 2019 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 HuurdersPlatform Seyst. 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 Eigenaren
- stichtingen werkzaam op het gebied van welzijn, zorg en leefbaarheid

Dochtervennootschappen

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

Woongoed Zeist is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Holding BV. Deze BV is 100% aandeelhouder van Woongoed Zeist Vastgoed BV. Het resultaat was in 2019 € 9.000 negatief. Het vermogen bedraagt per balansdatum € 2.627.000.

Overige deelnemingen

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

Woongoed Zeist en Gemeente Zeist zijn in 2010 met elkaar een realisatieovereenkomst aangegaan voor de herontwikkeling van de wijk Kerckebosch. Voor de grondexploitatie is een **Wijkontwikkelingsmaatschappij BV** (WOM BV) opgericht waarin Woongoed Zeist en Gemeente Zeist elk 50% aandeel hebben. In 2019 is de grondexploitatie geactualiseerd. Woongoed Zeist neemt de opstalexplotatie voor wat betreft de sociale huurwoningen, voor haar rekening en risico. De opstalexplotatie van nieuwbouw koopwoningen en dure huurwoningen wordt door de WOM aan commerciële ontwikkelaars uitbesteed.

De periode van herontwikkeling beslaat naar verwachting een periode tot 2022. In de komende periode ontwikkelt Woongoed Zeist naar verwachting in totaal nog circa 120 nieuwbouw huurwoningen inclusief parkeervoorzieningen. Ook worden 74 bestaande huurwoningen in Kerckebosch gerenoveerd.

De WOM BV is in de jaarrekening van Woongoed Zeist gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs, zijnde per 31 december 2019 € 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 2019 van de WOM nog niet ontvangen. De concept jaarstukken laten een vermogen zien van € 79.000, aan onderhanden projecten een bedrag van € 23.945.000, aan vorderingen € 127.000, aan liquide middelen € 5.837.000 en aan lang- en kortlopende schulden € 29.829.000.

Woongoed Zeist heeft eind 2019 geen vordering op de WOM. De risicobeheersing binnen de WOM BV is een aangelegenheid van de directie van de WOM BV. De organisatie wordt geleid door de project- en tevens statutair directeur die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van plannen en besluiten. De deelneming is niet geconsolideerd.

Woongoed Zeist schat het verwachte resultaat op de grondexploitatie naar huidige inzichten op nihil. De grondexploitatie wordt jaarlijks herzien. In het geval dat de verwachting is dat het resultaat negatief is, wordt in het betreffende jaar voor het aandeel van Woongoed Zeist in dit resultaat een voorziening gevormd ten laste van de winst- en verliesrekening.

Samenwerkingsverbanden in het kader van de huisvesting van bijzondere doelgroepen

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

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

Buitenlandse instellingen

Woongoed Zeist investeerde geen middelen in 2019 als financiële ondersteuning in buitenlandse instellingen.



Financiële continuïteit, beleid en beheer

Visie en beleid

Financiële continuïteit is de meest essentiële randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke ambities te realiseren. Voldoen aan de eisen van de Inspectie Leefomgeving en Transport, Autoriteit woningcorporaties (ILT Aw) - voorheen de 'A' status - en de borgbaarheidsverklaring van het WSW is het doel. Bij de beoordeling van de financiële continuïteit wordt gekeken naar het beheer van de kasstromen om ervoor te zorgen dat er niet meer liquiditeiten worden besteed dan er beschikbaar zijn. Ook wordt gekeken naar de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding dient zodanig te zijn dat Woongood Zeist niet teveel risico loopt en dat de financiële buffer voldoende solide is. Hierbij neemt Woongood Zeist ook de beoordelingen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in acht.

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

Resultaat over 2019

Het boekjaar 2019 is afgesloten met een positief resultaat van € 69.995.000. Dit resultaat is bepaald op basis van een vastgoedwaardering op marktwaarde. In het resultaat is een bedrag begrepen van € 80,1 miljoen positief vanwege waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

Vanaf boekjaar 2016 wordt de Winst- en Verliesrekening opgesteld volgens het functionele model, waarbij de organisatiekosten (personeelskosten en overige bedrijfslasten) worden toegerekend op basis van de personele inzet op die onderdelen, uitgedrukt in FTE's.

Resultaten per onderdeel (x € 1.000)

	2019	2018
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.823	27.592
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-482	-4.903
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.089	111.435
Nettoresultaat overige activiteiten	275	283
Overige organisatiekosten	-1.167	-1.696
Leefbaarheid	-760	-962
Saldo financiële baten en lasten	-9.712	-7.201
Resultaat belastingen	-2.070	-6.230
Resultaat deelnemingen	-1	20
Resultaat na belastingen	69.995	118.338

De meest belangrijke onderdelen worden hierna per post nader toegelicht.



Exploitatie vastgoed

Het resultaat op de exploitatie van het vastgoed is ten opzichte van 2018 € 2.769.000 lager uitgekomen. Per onderdeel:

Exploitatie vastgoed (x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengst	51.046	49.891
Saldo leveringen en diensten	17	2
<u>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:</u>		
- personeelskosten	-1.781	-1.836
- afschrijvingen	-119	-126
- overige organisatiekosten	-1.566	-1.052
<u>Lasten onderhoud:</u>		
- directe kosten onderhoud	-11.405	-9.156
- personeelskosten	-1.561	-1.610
- afschrijvingen	-105	-110
- overige organisatiekosten	-460	535
<u>Overige dir. operationele lasten:</u>		
- onroerende zaak-, riool- en waterschapsbelasting	-2.466	-2.335
- verhuurderheffing	-6.317	-6.113
- Verzekeringen	-255	-273
- Overige directe operationele lasten	-205	-225
Totaal exploitatie vastgoed	24.823	27.592

De grootste afwijkingen 2019 t.o.v. de exploitatie 2018, betreffen hogere huuropbrengst van € 1.156.000 en lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten van totaal € 662.000. De directe onderhoudskosten in 2019 zijn € 2.249.000 hoger. De stijging van de overige directe operationele lasten wordt verklaard door de hogere verhuurderheffing ten opzichte van 2018 van € 204.000.

Resultaat verkoop bestaand bezit

Verkopen bestaande bouw: In 2019 zijn er 24 voormalige huurwoningen (waarvan 8 uit de verkoopvoorraad per 31 december 2018) verkocht. Daarnaast is het kerkgebouw aan de Graaf Lodewijklaan 15 verkocht aan de WOM Kerckebosch. Er zijn vier afkopen geweest van erfpachtcontracten en één uitkoop 'Kopen naar Wens' contract.



Verkoop vastgoed (x € 1.000)

	2019	2018
Verkoopopbrengst verkopen	8.332	10.061
af: verkoopkosten	-270	-69
Netto opbrengst	8.062	9.992
af:		
- marktwaarde verkochte woningen	-8.384	-14.747
- toegerekende organisatiekosten	-35	-19
- personeelskosten	-117	-121
- afschrijvingen	-8	-8
Gerealiseerd resultaat	-482	-4.903

Waardeverandering vastgoedportefeuille:

Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

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

Overige waardeverandering vastgoedportefeuille (waardeverandering nieuwbouw/renovatie)

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

Niet gerealiseerde waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden

Woongood Zeist heeft per eind 2019, in totaal 150 woningen verkocht onder de regelingen Koopgarant en Slimmer Kopen. Deze woningen worden teruggekocht van de eigenaar zodra deze de woning wil verkopen. De woningen blijven daarom op de balans van Woongood Zeist staan. De waarde van deze woningen is onderhevig aan marktontwikkelingen.

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



Overige waardeveranderingen (x € 1.000)

	2019	2018
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.151	-8.744
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.107	119.385
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	133	794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.089	111.435

Leefbaarheid

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

Leefbaarheid (x € 1.000)

	2019	2018
Directe uitgaven leefbaarheid	- 388	- 608
Toegerekende organisatiekosten:		
- personeelskosten	- 272	- 281
- afschrijvingen	- 18	- 19
- overige organisatiekosten	<u>-81</u>	<u>- 54</u>
	- 759	- 962
Daeb-eenheden (aantal)	7.237	7.275

De gemiddelde directe leefbaarheidsuitgaven bedragen in 2019 bedragen € 105,- per Daeb-eenheid. Met de gemeente Zeist zijn prestatieafspraken gemaakt over de bijdrage aan leefbaarheid.

Financiële baten en lasten

Voor de financiering van het bezit en van de activiteiten, heeft Woongoed Zeist vreemd vermogen aangetrokken op de kapitaalmarkt. Nagenoeg de gehele leningenportefeuille valt onder de borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Financiering (x € 1.000)

	2019	2018
Omvang leningenportefeuille (nom.) ultimo:	203.493	180.183
Rentelasten	-10.222	-7.501
Gemiddelde rente	3,03%	3,81%



In 2019 is de leningenportefeuille toegenomen met € 23.310.000 als gevolg van contractuele aflossingen van € 22.832.000, mutatie van geamortiseerde rente (€ 142.000,- negatief) en aan nieuwe leningen van € 46.000.000.

Vennootschapsbelasting

Woongoed Zeist heeft geen acute vennootschapsbelasting plicht als gevolg van verrekenbare verliezen. In de jaarrekening 2019 is de vennootschapsbelastinglast € 2.070.000 opgenomen. Dit betreffen mutaties op de volgende latenties:

Belasting latenties (x € 1.000)

	2019	2018
Latente vennootschapsbelasting Leningen	12	-9
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	218	-4.026
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-2.301	-2.195
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	-	-
Totaal latenties	-2.070	-6.230

Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is in de jaarrekening 2019 € 1.000 negatief.

Financiële positie

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

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

	2019	2018
balanstotaal	673.918	721.720
eigen vermogen	402.711	477.982
solvabiliteit	59,8%	66,2%

De ratio solvabiliteit voldoet aan de recentelijk vastgestelde Aw/WSW norm van minimaal 15% (DAEB) en 40% voor niet-DAEB.



Loan to value

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

Loan to value

	2019	2018
Actuele waarde portefeuille (value)	599.622	654.547
Schuldrestant leningportefeuille (loan)	204.099	182.626
Loan to value	34,0%	27,9%

De ratio LTV voldoet aan de recentelijk vastgestelde Aw/WSW norm van maximaal 85%.

Dekkingsratio

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

Dekkingsratio

	2019	2018
Marktwaarde in verhuurde staat	1.141.511	1.051.170
Geborgd schuldrestant bij WSW	204.099	182.626
Dekkingsratio	17,9%	17,4%

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

Recentelijk heeft het Aw/WSW de definitie van de ratio aangepast. Getoetst moet worden met de marktwaarde van de lening in plaats van de nominale waarde van de leningenportefeuille. De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 287.332. De dekkingsratio bedraagt dat 25,2% en voldoet ook dan aan de ongewijzigde norm van 70%.

Interest dekkingsratio

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

Interest dekkingsratio

	2019	2018
kasstroom uit operationele activiteiten		
voor rente ontvangsten en rente uitgaven	20.841	23.249
rente uitgaven	6.646	7.388
interest dekkingsratio	3,14	3,15

De Interest dekkingsratio ligt zowel in 2018 als in 2019 ruim boven de gestelde ondergrens van 1,4%.

	2019	2018
Gemiddelde looptijd leningenportefeuille	14,3	14,9



Impact coronacrisis op financiële continuïteit

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Woongoed Zeist. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat die impact precies zal zijn.

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

Ten behoeve van de financiële continuïteit zijn de volgende 5 risico's benoemd:

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

Bovengenoemde risico's hebben invloed op ratio's zoals de LTV, de totale schuldpositie in relatie tot de beleidswaarde van ons vastgoed.

De risico's van rentestijging en economische recessie (minder verkopen) is standaard een scenario in onze MJB en vastgesteld is dat deze risico's de financiële continuïteit niet in gevaar brengt. Verder zijn deze risico's doorgerekend in onze liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden. Gezien de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Woongoed Zeist. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse, concluderen we dat we geen twijfels hebben omtrent de continuïteitsveronderstelling.

Treasury

Het fundament van treasury is het treasurystatuut dat plaats, inrichting, doelstellingen, taken en verantwoordelijkheden van de treasuryfunctie beschrijft. Daarnaast is er het treasuryjaarplan dat de treasury doelstellingen voor de tijdsduur van een begrotingsjaar beschrijft en elk jaar opnieuw wordt opgesteld. Woongoed Zeist heeft een treasurycommissie ingesteld, die adviseert over het te volgen treasurybeleid en marktomstandigheden volgt. Een alert financieringsbeleid dat bewust inspeelt op renteveranderingen en -verwachting kan een goede bijdrage leveren aan het rendement. De treasurycommissie bestaat uit functionarissen van Woongoed Zeist en een extern



adviseur en komt minimaal driemaal per jaar bijeen. Het treasurybeleid van Woongood Zeist is terughoudend in het inzetten van rente-instrumenten en sluit speculatierisico's uit. Het beleid is met name gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit.

Om het renterisico van toekomstige financieringsbehoefte ten gevolge van investeringsplannen deels te beperken, heeft Woongood Zeist bij de ABNAMRO een drietal rentederivaten voor een totaal bedrag van € 15 miljoen aangetrokken. Eén daarvan had een einddatum in 2019.

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde 2019	Marktwaaarde 2018
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 792.243	-€ 998.230
€ 5.000.000	4,950%	3-01-2011	2-01-2019	nvt	-€ 254.406
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 1.300.631	-€ 1.441.133
Totaal				-€ 2.092.874	-€ 2.693.769

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

Collar

Woongood Zeist heeft het volgende collarcontract uitstaan:

Hoofdsom	Rente	Einddatum	Afgeschermd	Max. rente	Min. rente	Marktwaaarde 2019	Marktwaaarde 2018
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	-€ 214.785	-€ 268.194

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

Embedded derivaten

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

Het betreft de leningen:

Geldgever	Hoofdsom	afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2019	Waarde derivaat 31-12-2018
ABN AMRO	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 3.221.991	-€ 2.162.154
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	2-05-2052	-€ 7.792.702	-€ 5.065.077
Totaal					-€ 11.014.693	-€ 7.227.231



Woongoed Zeist heeft geen beleggingen in de vorm van aandelen of obligaties. De liquiditeitspositie wordt actief gemanaged. Met de huisbankier zijn afspraken gemaakt over de rentevergoeding van in de rekening-courant tijdelijk overtollige liquide middelen en de renteniveaus op spaarrekeningen waarop tijdelijk overtollige middelen worden geparkeerd. Woongoed Zeist houdt uitsluitend tegoeden aan bij grote Nederlandse bankinstellingen die als 'veilig' beschouwd mogen worden. Woongoed Zeist beschikt over een kredietfaciliteit bij de huisbankier van € 1,0 miljoen.

Fiscale positie

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met eventuele beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-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 2019 bedraagt het geschatte fiscaal resultaat € 4,7 miljoen positief. Deze fiscale winst wordt verrekend met verliezen uit voorgaande jaren, waardoor er over 2019 geen sprake is van te betalen vennootschapsbelasting. Na deze verliesverrekening blijft er voor verrekening van toekomstige fiscale resultaten nog een bedrag over van € 41,4 miljoen.

Omdat naar huidige inzichten een groot deel van dit compensabel verlies ook daadwerkelijke kan worden gecompenseerd (en dus niet verdampt) dient een latentie te worden gevormd. Deze latentie geeft feitelijk de waarde aan van de vennootschapsbelasting, die bespaard wordt doordat verliezen uit het verleden kunnen worden gecompenseerd. De latentie heeft voor een deel ook betrekking op het verschil in waardering van voor verkoop aangewezen woningen en een aantal leningen.

Het toegepaste belastingtarief voor vennootschapsbelasting 2019 is 25%. De contante waarde wordt berekend volgens de gemiddelde kostenvoet van de leningenportefeuille van 3,029%. De tarieven van de vennootschapsbelasting worden stapsgewijs verlaagd. De toegepaste tarieven zijn:

2019: 25%

2020: 25%

Vanaf 2021: 21,7%

Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft in 2019 de kredietwaardigheid van Woongoed Zeist positief beoordeeld. Het WSW heeft geconcludeerd dat het risicoprofiel van Woongoed Zeist niet is gewijzigd (laag tot gemiddeld risico) Ook is het zogenaamde borgingsplafond bepaald. Tegenover het schuldrestant van € 203.493 heeft het WSW het volgende plafond berekend:

2019 € 213.065.000

2020 € 235.408.000

2021 € 224.588.000

Het borgingsplafond is eind augustus 2019 afgegeven.



Autoriteit woningcorporaties

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

Op 27 november 2019 hebben wij het 'oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018' ontvangen. In het oordeelsbrief is bericht dat Woongoed Zeist:

- voldoet aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling
- voldoet u aan de passendheidsnorm
- voldaan heeft aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering
- Voldoet aan de Wet Normering Topinkomens

Daarnaast is bericht dat er:

- geen sprake is van overcompensatie
- geen opmerkingen zijn over naleving van specifieke wettelijke bepalingen

Risicomanagement

Strategische risico's

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

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

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

Bestuur en management hebbende strategische risico's in 2018 een aantal malen besproken en beoordeeld. Een inventarisatie van strategische risico's heeft in 2018 plaatsgevonden. Het integraal risicomanagement is in 2019 verder uitgewerkt en een top 10 van risico's voor 2019 is opgesteld.

De volgende 10 strategische risico's zijn voor 2019 onderkend:

- risico dat de ontwikkel- en bouwkosten verder toenemen
- risico dat investeringsopgave (organisatorisch) niet gerealiseerd kan worden
- risico dat aandeel kwetsbare huurders in de wijken toeneemt
- risico dat verduurzamingsopgave versneld moet worden uitgevoerd
- risico dat datakwaliteit onvoldoende is
- risico dat meer technisch noodzakelijk onderhoud uitgevoerd moet worden dan begroot



- risico dat tussen gewenst en bestaand personeelsbestand discrepantie is
- risico dat politiek te weinig kennis van functioneren corporatiesector heeft
- risico dat maatschappij verder verhardt en de burger mondiger wordt
- risico dat beheersing processen onvoldoende is

Via verslagen van MT vergadering worden de beheersmaatregelen voor de hierboven benoemde risico's benoemd. Bij geen van de onderkende risico's is sprake van een bedreigend (hoog) risiconiveau. De financiële positie van Woongood Zeist is zodanig dat de continuïteit van de organisatie niet bedreigd wordt en ook op langere termijn niet in gevaar lijkt te komen.

Operationele- en frauderisico's

Algemeen

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

Verhuurrisico

De vraag naar betaalbare huurwoningen is in dit werkgebied zo groot dat op korte termijn nauwelijks verhuurrisico van enige omvang bestaat. Omdat in één specifiek complex wel substantiële leegstand heerst, zoekt Woongood Zeist samen met partners naar maatregelen om de verhuurbaarheid op korte termijn te verbeteren en verkent zij de toekomstmogelijkheden voor de lange termijn. Een adequaat strategisch voorraadbeleid is voor alle andere complexen van belang. Dit beleid is in 2019 weer geactualiseerd en geïmplementeerd.

Debiteurenrisico

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

Ongunstige ontwikkeling van kosten

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

Juridische en fiscale risico's

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



Calamiteitenrisico's

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

Risico's automatiseringsorganisatie

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

Frauderisico

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

Ook is het Reglement werkwijze Raad van Commissarissen vastgesteld. Dit reglement, inclusief de klokkenluiderregeling en het bestuursreglement staat op onze website: www.woongoodzeist.nl.

Naar aanleiding van interne audits op procedures zijn op onderdelen procedures aangepast. De risico's worden met medewerkers gedeeld en besproken tijdens werkoverleg. Frauderisico is ook periodiek onderwerp van bespreking tijdens MT-vergaderingen. Daarnaast is voor 2019 een frauderisicoanalyse opgesteld.

Investeringsrisico's

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

Planning en Control cyclus

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

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



Financiële risico's

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

Financieringsrisico

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

Renterisico

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

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

Liquiditeitsrisico

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

Een deel van het bezit van Woongoed Zeist valt onder het zogenaamde niet-DAEB (Dienst Algemeen Economisch Belang) regiem. Dit niet-DAEB bezit dient vanaf de scheiding zonder staatssteun te worden gefinancierd. In 2019 is geen financiering aangetrokken ten behoeve van de niet-DAEB tak.

Compliancerisico's

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



Financiële verslagleggingsrisico's

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

Valutarisico

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

Investerings in het buitenland

Woongoed Zeist heeft in 2019 geen investeringen in het buitenland gedaan.

Melding Topinkomens

Door Woongoed Zeist zijn in 2019 geen uitkeringen gedaan hoger dan de normbedragen in het kader van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

Verklaring Bestuur

Woongoed Zeist heeft in het verslagjaar 2019 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting, uitgezonderd de betaalde Verhuurderheffing ter grootte van € 6.316.816.

Zeist, 28 mei 2020

Was getekend

Rob Wassenberg

Directeur / Bestuurder





Kengetallen (op basis van de geconsolideerde jaarrekening)

	Boekjaar 2019	Boekjaar 2018
Aantal verhuureenheden		
Woningen (ultimo)	7.323	7.349
Parkeervoorzieningen/bergingen etc.	747	746
MOG/BOG/Zorg	24	27
Totaal	8.094	8.122
Mutaties in het bezit		
Aantal woningen opgeleverd nieuwbouw	0	8
Aantal aangekocht uhv terugkoopverpl.	12	8
Aantal overheveling van verkoop voorraad	0	2
Aantal overheveling naar verkoop voorraad	-18	-8
Aantal verkocht	-16	-17
Aantal gesloopt	-3	-98
Aantal samengevoegd/ overig	-3	-1
Totaal mutaties	-28	-106
Kwaliteit exclusief toezicht (per woning, x €1,=; directe kosten)		
Kosten reparatieonderhoud	€ 328	€ 287
Kosten mutatieonderhoud	€ 215	€ 123
Kosten planmatig onderhoud	€ 1.012	€ 826
Totaal kosten onderhoud	€ 1.555	€ 1.236
Gemiddelde netto huur per woning per maand	€ 589	€ 581
Het verhuren van woningen		
(vertrek) Mutatiegraad in %	7,3	8,1
Huurachterstand in % (zittende huurders)	1,06	1,17
Balans en winst- en verliesrekening (p/woning x €1,=)		
Eigen vermogen	€ 128.762	€ 118.102
Voorzieningen	€ 3.423	€ 2.694
Totaal opbrengsten	€ 8.593	€ 8.661
Rentelasten	€ 1.393	€ 1.013
Jaarresultaat	€ 9.541	€ 15.980
Personeelsbezetting		
Formatieplaatsen ultimo boekjaar	57,47	55,62



II JAARREKENING 2019





Geconsolideerde balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.028.429	945.849
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	113.082	105.321
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.031	27.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.621	11.792
	1.188.163	1.090.562
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.765	2.729
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	78	78
Latente belastingvorderingen	5.322	5.761
Overige vorderingen	327	386
	5.727	6.225
Som der vaste activa	1.196.655	1.099.516
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.315	1.881
Overige voorraden	1.301	1.568
	6.616	3.449
Vorderingen		
Huurdebiteuren	588	707
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	274	308
Overige vorderingen	198	328
Overlopende activa	1.054	442
	2.114	1.785
Liquide middelen	10.423	13.593
Som der vlottende activa	19.153	18.827
TOTAAL ACTIVA	1.215.808	1.118.343



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
PASSIVA			
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	16.	944.600	874.605
Totaal groepsvermogen		944.600	874.605
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	18.	12.856	13.174
Latente belastingverplichtingen	19.	1.632	0
Overige voorzieningen	20.	10.621	6.777
Totaal voorzieningen		25.109	19.951
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	21.	200.650	165.352
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.	24.223	25.906
Overige schulden	23.	11.035	7.247
Totaal langlopende schulden		235.908	198.505
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	24.	421	280
Schulden aan kredietinstellingen	25.	2.843	14.831
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	26.	750	1.265
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	27.	185	2.163
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	28.	727	403
Schulden ter zake van pensioenen	29.	57	51
Overige schulden	30.	1.824	2.518
Overlopende passiva	31.	3.384	3.771
Totaal kortlopende schulden		10.191	25.282
TOTAAL PASSIVA		1.215.808	1.118.343



Geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	1. 51.046	49.891
Opbrengsten servicecontracten	2. 3.045	3.086
Lasten servicecontracten	3. -3.028	-3.084
Overheidsbijdragen	4. 0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	5. -3.466	-3.014
Lasten onderhoudsactiviteiten	6. -13.531	-10.341
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7. -9.243	-8.946
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.823	27.592
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8. 0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.062	9.992
Toegerekende organisatiekosten	-160	-148
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.384	-14.747
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	9. -482	-4.903
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10. -21.151	-8.744
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11. 80.222	119.385
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	12. 133	794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	13. -115	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.089	111.435
Opbrengsten overige activiteiten	275	283
Kosten overige activiteiten	-0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	14. 275	283
Overige organisatiekosten	15. -1.167	-1.696
Kosten omtrent Leefbaarheid	16. -760	-962
Wijzigingen in de waardeveranderingen 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. 501	289
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	19. 9	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	20. -10.222	-7.500
Totaal van financiële baten en lasten	-9.712	-7.201
Totaal van resultaat voor belastingen	72.066	124.548
Belastingen	21. -2.070	-6.230
Resultaat uit deelnemingen	22. -1	20
Totaal van resultaat na belastingen	69.995	118.338
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	23. 0	0
Netto resultaat na belastingen	69.995	118.338



Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Hururontvangsten	50.773	48.963
Vergoedingen	3.807	3.828
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	648	1.134
Ontvangen interest	3	10
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>55.231</u>	<u>53.935</u>
Erfpacht	23	11
Betalingen aan werknemers	4.235	4.344
Onderhoudsuitgaven	13.041	9.547
Overige bedrijfsuitgaven	10.446	9.660
Betaalde interest	6.646	7.388
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	47	604
Verhuurdersheffing	6.317	6.113
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	283	388
Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>41.038</u>	<u>38.055</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	14.193	15.880
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.492	6.336
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	2	1.537
(Des)investeringsontvangsten overige	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>8.494</u>	<u>7.873</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	18.048	8.033
Verbeteruitgaven	28.297	11.233
Aankoop	2.161	1.407
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	22
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	397	330
Externe kosten bij verkoop	179	73
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>49.082</u>	<u>21.098</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	<i>-40.588</i>	<i>-13.225</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	56	1.874
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>56</u>	<u>1.874</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-40.532	-11.351
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te geborgde leningen	46.000	10.000
Nieuwe geborgde leningen DAEB	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	22.831	19.579
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	23.169	-9.579
Toename (afname) van geldmiddelen	<u>-3.170</u>	<u>-5.050</u>
Wijziging kortgeld	0	0
geldmiddelen aan het begin van de periode	13.593	18.643
geldmiddelen aan het einde van de periode	10.423	13.593

58

/ gewoon thuisvoelen /



Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Per 1 januari 2017 is Woongoed Zeist ontstaan uit een fusie van de Woonstichting De Combinatie met Stichting De Seyster Veste.

Activiteiten

Woongoed Zeist, statutair en feitelijk gevestigd Steniaweg 44 te Zeist, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied en vestigingsplaats is de gemeente Zeist. Woongoed Zeist werkt binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK-nummer van Stichting Woongoed Zeist is 30039138.

Groepsverhoudingen

Woongoed Zeist, gevestigd te Steniaweg 44 te Zeist, staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW ultimo 2019 is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

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

Niet-geconsolideerde maatschappijen:

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

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

Beëindiging van bedrijfsactiviteiten

In 2019 zijn geen deelnemingen beëindigd of ontbonden.



Fusies en overnames

In 2019 hebben er geen fusies of overnames plaatsgevonden.

Grondslagen voor de consolidatie

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

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

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





Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van Woongoed Zeist is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Wet Normering Topinkomens. Artikel 14a van de Rtv is niet in de jaarrekening 2019 toegepast

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

Continuïteit van de activiteiten

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Effect van corona-crisis op de continuïteit

Na balansdatum heeft de corona-crisis plaatsgevonden waarvan de impact niet in de jaarrekening is verwerkt of toegelicht. Uit een analyse op hoofdlijnen van onderstaande 5 risico's blijkt dat de continuïteit van Woongoed Zeist niet onder druk komt te staan.

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

Hoewel de financiële impact van de uitbraak van het coronavirus ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening nog niet volledig duidelijk is (zie ook hetgeen hieromtrent is toegelicht onder de toelichting van gebeurtenissen na balansdatum), zijn wij van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie, de inmiddels genomen maatregelen en bestaande liquiditeitsbuffer, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen zoals voorzieningen, fiscale positie en latenties en waardeveranderingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woongoed Zeist.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een



bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de personele bezetting in FTE's. Voor de rubricering van kosten en opbrengsten is de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2019' zoals deze door SBR Wonen is opgesteld gehanteerd, waarbij met name sprake is van een verschuiving van kosten naar de rubriek 'Overige organisatiekosten'. Vergelijkende cijfers 2019 zijn overeenkomstig aangepast voor juiste vergelijkingsdoeleinden.

Stelselwijzigingen

In 2019 is er één stelselwijziging doorgevoerd:

- Her rubricering van kosten en opbrengsten boekjaar volgens 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening' zoals hierboven vermeld. Verschuiving van kosten ten opzichte van vorige jaarrekening boekjaar 2018 naar de rubriek 'overige activiteiten' betreft (deels) toerekening van de kosten van Management-team; externe kosten die gepaard gaan met verslaggingsverplichtingen zoals jaarrekening, control- en accountants en de sanering- en Aw-heffing. Vergelijkende cijfers 2018 zijn hierop aangepast. Deze stelselwijziging heeft geen impact op het vermogen en het resultaat.

Foutenherstel

Bij het samenstellen van de jaarrekening 2019 is gebleken dat in de jaarrekening 2018 per abuis een deel van de stichtingskosten niet is meegenomen in de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering waardoor deze ultimo 2018 € 15,3 miljoen te laag is verantwoord. Daarmee zijn de overige waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening eveneens € 15,3 miljoen te laag verantwoord. Dit heeft een beperkte invloed op het vermogen ultimo 2018 (€ 859,3 miljoen in plaats van € 874,6 miljoen) en het resultaat over 2018 (€ 105 miljoen in plaats van € 118,3 miljoen) en de solvabiliteitsratio. Derhalve is de fout hersteld in de jaarrekening 2019 en heeft geen aanpassing van de vergelijkende cijfers over 2018 plaatsgevonden.

Schattingswijzigingen

In 2019 zijn er geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

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

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

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



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

Omrekening van vreemde valuta's

Er is bij Woongood Zeist geen sprake van vreemde valuta.



Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

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

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij



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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongoed Zeist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan: de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woongoed Zeist. De beleidswaarde wordt bepaald middels de 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 doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie..
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woongoed Zeist hanteert in haar beleid een streefhuur onder of op de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woongoed Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De MJOB 2020 e.v. is de basis voor de bepaling van de toekomstige onderhoudslasten;
 - b. Voor de bepaling van de toekomstige onderhoudslasten is een beschouwingshorizon van 15 jaar gehanteerd;
 - c. De onderhoudsnorm is bepaald per waarderingcomplex.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woongoed Zeist hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. De kostenbegroting voor de MJB 2020 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 15 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woongood Zeist heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
streefhuur als % van de maximale huur	77%	80%
Onderhoudsnorm	€ 1.725	€ 1.177
Beheerlasten	€ 761	€ 730
Verhuurderheffing	0,561%	0,591%
Discontovoet	6,03%	6,07%

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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



Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Andere deelnemingen

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

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woongoed Zeist geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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



Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,27%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongood Zeist geldende rente voor langlopende leningen (3,03%) 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.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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



Grond- en ontwikkelposities

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Groepsvermogen

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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



Voorziening latente belastingverplichtingen

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

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,27% en heeft overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woongoed Zeist geldende rente voor langlopende leningen (3,03%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief.

Overige voorzieningen

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

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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 5,6% (inflatie 1,6% + 4,0% opslag inkomensafhankelijke huurverhoging). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed
- kosten klanten contact center

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.



Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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



Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

De medewerkers van Woongoed Zeist hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij 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 2019 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 110,7 procent. De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB. Op een langere termijn bedraagt de vereiste dekkingsgraad zo'n 125,3%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Op basis van de dekkingsgraad is verlaging van pensioenen bij SPW niet aan de orde.

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

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden



middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

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

Belastingen

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

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

Woongood Zeist heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.



Resultaat deelnemingen

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

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





Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.





Bezoldiging bestuurders en Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woongoed Zeist van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. Het bezoldigingsmaximum voor Woongoed Zeist is in 2019 voor bestuurders € 162.000, voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen € 24.300 (excl. btw) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 16.200 (excl. btw).

Voor toezichthouders geldt een afzonderlijke norm. De Algemene Ledenvergadering van de VTW heeft op 24 november 2016 een maximale bezoldiging vastgesteld voor de voorzitter en de leden van de RvC. Deze norm wijkt af van de maximale bezoldigingsnorm op grond van de WNT-2. De Algemene Ledenvergadering heeft de maximale norm voor 2019 vastgesteld op € 18.700 (11,55%) voor de voorzitter en €12.500 (7,70%) voor de leden. Op grond van artikel 6 van de VTW-statuten is de vastgestelde norm bindend voor alle toezichthouders die lid zijn van de VTW.

Voor de bezoldiging van de bestuurders van Woongoed Zeist kwam in 2019 een bedrag van € 161.338 (2018: € 167.346) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Ten behoeve van voormalige bestuurders van Woongoed Zeist zijn geen uitkeringen gedaan.

Voor de bezoldiging van de Raad van Commissarissen van Woongoed Zeist kwam in 2019 een bedrag van € 65.575 (2018: € 66.000) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen. Ten behoeve van voormalige leden van de Raad van Commissarissen van Woongoed Zeist zijn geen uitkeringen gedaan.

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

(bedragen x € 1,-)

	2019 resp. 2018	2019 resp. 2018
Naam	R. Wassenberg	W. de Bruin
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Ingang dienstverband	01-09-2012	01-07-2005
Einde dienstverband		31-01-2018
Duur dienstverband	Onbepaald	Onbepaald
Omvang dienstverband	36 uur	36 uur
Periodiek betaalde beloning	€ 139.609	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.626	N.v.t.
Totale bezoldiging 2019	€ 161.235	N.v.t.
Periodiek betaalde beloning	€ 133.488	€ 11.172
Beloning betaalbaar op termijn	€ 20.953	€ 1.733
Totale bezoldiging 2018	€ 154.441	€ 12.905



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

Functie	Naam	Ingangsdatum	Einddatum
Voorzitter Raad van Commissarissen	J. Hagens	01-01-2015	
Lid Raad van Commissarissen	B. Sanches	01-01-2015	
Lid Raad van Commissarissen	H. van Kraaij	01-01-2018	
Lid Raad van Commissarissen	J. Gravendeel	01-01-2015	31-12-2018
Lid Raad van Commissarissen	R. Verkerk	01-01-2018	
Lid Raad van Commissarissen	M. Smit	01-04-2019	

Naam	Bezoldiging 2019	Bezoldiging 2018
J. Hagens	€ 18.700	€ 18.000
B. Sanches	€ 12.500	€ 12.000
H. van Kraaij	€ 12.500	€ 12.000
J. Gravendeel	n.v.t.	€ 12.000
R. Verkerk	€ 12.500	€ 12.000
M. Smit	€ 9.375	n.v.t.
Totaal	€ 65.575	€ 66.000





Financiële instrumenten

Algemeen

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

Kredietrisico

Het maximale kredietrisico dat Woongoed Zeist loopt bedraagt € 11.713.000 (2018: € 15.279.000) bestaande uit huurdebiteuren ad € 1.092.000, overige vorderingen ad € 198.000 en liquide middelen ad € 10.423.000.

Kredietrisicomitigerende aspecten

De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 1.092.000 (2018: € 1.358.000) zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden zijn hier geen grote risico's uit voortgevloeid. Ten behoeve van oninbaarheid is een (statische)voorziening gevormd van € 504.000 (2018: € 651.000).

De liquide middelen ultimo 2019 bedragen € 10.423.000 eind 2019. De middelen zijn ondergebracht bij diverse banken, volgens onderstaand overzicht:

Bank	Bedrag	Rating (lange termijn)	Rating (korte termijn)
Rabobank	€ 9.415.000	A+	A-1
ABN AMRO	€ 1.006.000	A	A-1
Kas	€ 2.000	n.v.t.	n.v.t.

De opgenomen Rating is volgens Standard & Poors.

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

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



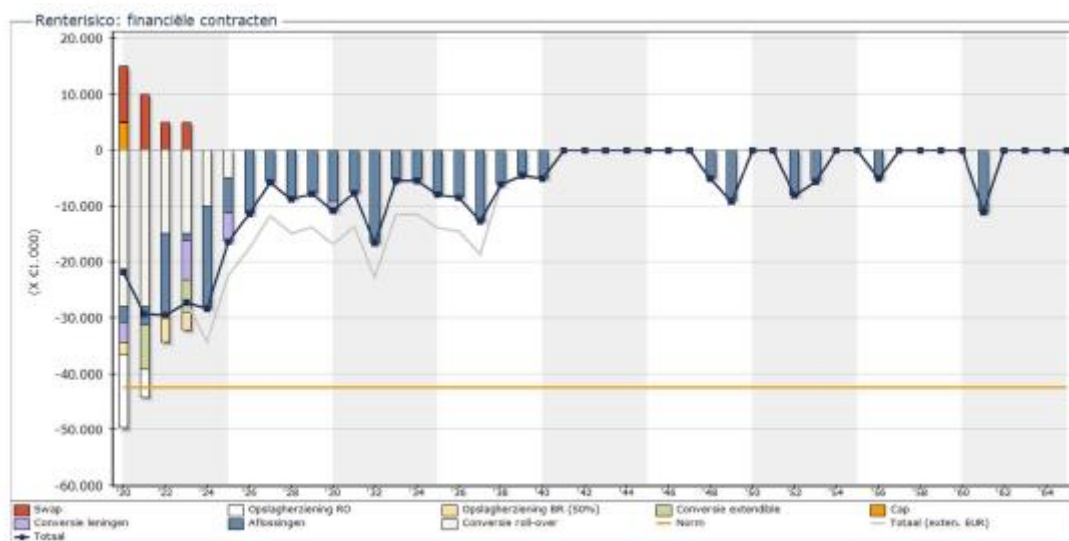
Renterisico en kasstroomrisico

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

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

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

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



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

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de leningen van de kredietinstellingen bedraagt ultimo 2019 € 287.332.000 (2018: € 238.324.000).

De boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 203.729.000 (2018: € 180.560.000). De reële waarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor (eind 2019).



Duration

Het reële waarde renterisico is het risico dat de reële waarde van de leningen met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van ontwikkelingen in de marktrente. De rentegevoeligheid wordt gemeten door middel van de duration (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duration geeft de mate van gevoeligheid van de reële waarde van de lening bij wijziging van de marktrente. Op balansdatum is de duration van de opgenomen leningen 11,8. (2018: 12,2)

Derivaten

Collar

Woongoed Zeist heeft het volgende collarcontract uitstaan:

Hoofdsom	Rente	Einddatum	Afgeschermd	Max. rente	Min. rente	Marktwaarde 2019	Marktwaarde 2018
€ 8.000.000	3 mnd.	1-10-2021	€ 5.000.000	4,50%	1,75%	-€ 214.785	-€ 268.194

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

Swaps

Woongoed Zeist heeft de volgende 3 swaps bij de ABN AMRO afgesloten. Één daarvan had een einddatum in 2019:

Hoofdsom	Rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaarde 2019	Marktwaarde 2018
€ 5.000.000	4,999%	1-11-2010	1-11-2022	-€ 792.243	-€ 998.230
€ 5.000.000	4,950%	3-01-2011	2-01-2019	nvt	-€ 254.406
€ 5.000.000	4,995%	1-03-2011	1-03-2024	-€ 1.300.631	-€ 1.441.133
Totaal				-€ 2.092.874	-€ 2.693.769

Embedded derivaten

Woongoed Zeist heeft in haar leningenportefeuille twee zogenaamde extended leningen. Binnen de contracten van de leningen is sprake van zogenaamde embedded derivaten. Op grond van de RJ-uiting 2013-15 m.b.t. wijzigingen van de RJ290 'Financiële Instrumenten' worden deze derivaten vanaf boekjaar 2014 afgescheiden van de leningscontracten en afzonderlijk gewaardeerd.

Het betreft de leningen:



Geldgever	Hoofdsom	afgesloten	Startdatum	Einddatum	Waarde derivaat 31-12-2019	Waarde derivaat 31-12-2018
ABN AMRO	€ 6.000.000	21-8-2006	1-02-2023	1-02-2038	-€ 3.221.991	-€ 2.162.154
NWB	€ 8.000.000	15-5-2011	3-05-2021	2-05-2052	-€ 7.792.702	-€ 5.065.077
Totaal					-€ 11.014.693	-€ 7.227.231

Valutarisico

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

Prijrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Concentratie liquiditeitsrisico

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

NV Bank Nederlandse Gemeenten	€ 93.290.000
Nederlandse Waterschapsbank NV	€ 85.438.000
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 Standard & Poor rating van beide banken is AAA.





Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten

Overeenkomst met aannemers:

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

Obligo's Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Vanwege de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) voor Woongoed Zeist gewaarborgde leningen, bestaat tot het teniet gaan van de borgtocht een verplichting om € 7.978.317,- obligo's aan te houden. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW groter of gelijk is aan 0,25% van het door het WSW geborgde volume, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting.

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

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2018 € 1.345 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2018).

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 2019 zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie voor een bedrag van € 25,7 miljoen.

Leaseverplichtingen

Voor een aantal printers/copiers is in 2018 een nieuwe (operational-) lease-overeenkomst afgesloten voor een periode van 60 maanden. De verplichting voor 2020 bedraagt op jaarbasis € 12.000.

Bankgaranties

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

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



Aansprakelijkheid bij Fiscale eenheid

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

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woongoed Zeist en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting, waarbij de moeder (Woongoed Zeist) de gehele belastinglast draagt.

Verbonden partijen

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

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





Toelichting op de geconsolideerde balans

(bedragen x € 1.000)

Vastgoedbeleggingen

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

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet DAEB vastgoed in exploitatie	TOTAAL DAEB en Niet DAEB vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2019</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	442.047	46.468	488.515
Cumulatieve herwaarderingen	503.802	58.853	562.655
Boekwaarde per 1 januari 2019	945.849	105.321	1.051.170
<i>Mutaties in het boekjaar</i>			
Investerings - initiële verkrijgingen	2.156	-	2.156
Investerings - oplevering nieuwbouw	-	-	-
Waardeverminderingen projecten in ontwikkeling	-	-	-
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	25.235	8.006	33.241
Waardeverminderingen Investerings na eerste verwerking	-15.264	-	-15.264
Buitengebruiksstellingen en afstotingen	-2.979	-1.621	-4.600
Overboeking van voorraden	-	-	-
Overboekingen naar voorraden	-4.210	-1.204	-5.414
Overboekingen naar Niet Daeb/ DAEB-vastgoed in exploitatie	499	-499	-
Overboeking van/naar verkopen onder voorwaarden	-	-	-
Aanpassingen marktwaarde	77.143	3.079	80.222
Totaal mutaties 2019	82.580	7.761	90.341
<i>Boekwaarde per 31 december:</i>	1.028.429	113.082	1.141.511
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	466.715	55.104	521.819
Cumulatieve herwaarderingen	561.714	57.978	619.692
Boekwaarde per 31-12-2019	1.028.429	113.082	1.141.511

Marktwaarde

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

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

Complexindeling

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

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



Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (uit het handboek modelmatig waarderen marktwaarde met actualisatiedatum 31 december 2019):

Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.	
Prijnsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	6,80%	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%	
Instandhoudingsonderhoud per vhe (zie tabellen hieronder)	Volgens tabellen	vlgs index	vlgsindex	vlgs index	vlgs index	
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 447	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 439	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	
Beheerkosten per VHE - Student	€ 413	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	
Beheerkosten per VHE - Zorgeneheid (extra muraal)	€ 405	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0726%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	2024 t/m 2036
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,538%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%	
Huurstijging boven prijsinflatie-onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0	0	0	0	0	
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index	
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	3%	3%	3%	3%	

Instandhoudingsonderhoud

De methodiek en normen voor instandhoudingsonderhoud wijken vanaf het handboek 2019 af van de voorgaande handboeken. Vanaf het handboek 2019 geldt een onderscheid tussen het doorexploiteerscenario en het uitpondsscenario. Het mutatieonderhoud is opgenomen in de normen instandhoudingsonderhoud. In het doorexploiteerscenario is de verouderingsopslag in de eindwaarde vervallen. Bij de eindwaarde in het uitpondsscenario wordt nog wel gerekend met een verouderingsopslag van 100%.

EGW doorexploiteerscenario per vhe						
Bouwjaar/klasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.206	€ 1.184	€ 1.171	€ 1.175	€ 1.168	€ 1.155
>= 40 < 60	€ 1.351	€ 1.317	€ 1.297	€ 1.285	€ 1.281	€ 1.261
>= 60 < 80	€ 1.444	€ 1.403	€ 1.382	€ 1.362	€ 1.360	€ 1.336
>= 80 < 100	€ 1.539	€ 1.492	€ 1.472	€ 1.445	€ 1.446	€ 1.419
>= 100 < 120	€ 1.754	€ 1.691	€ 1.669	€ 1.622	€ 1.629	€ 1.593
>= 120	€ 1.825	€ 1.758	€ 1.738	€ 1.686	€ 1.695	€ 1.658

MGW doorexploiteerscenario per vhe						
Bouwjaar/klasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.023	€ 1.071	€ 1.088	€ 1.100	€ 1.163	€ 1.156
>= 40 < 60	€ 1.092	€ 1.130	€ 1.166	€ 1.174	€ 1.231	€ 1.223
>= 60 < 80	€ 1.194	€ 1.221	€ 1.271	€ 1.273	€ 1.324	€ 1.314
>= 80 < 100	€ 1.334	€ 1.348	€ 1.405	€ 1.397	€ 1.444	€ 1.430
>= 100 < 120	€ 1.463	€ 1.462	€ 1.530	€ 1.514	€ 1.556	€ 1.539
>= 120	€ 1.554	€ 1.544	€ 1.624	€ 1.603	€ 1.641	€ 1.622

Zelfstandige studenteneenheden doorexploiteerscenario per vhe						
Bouwjaar/klasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 1.071	€ 1.057	€ 1.054	€ 1.098	€ 1.135	€ 1.128
>= 40 < 60	€ 1.149	€ 1.131	€ 1.134	€ 1.185	€ 1.240	€ 1.231
>= 60 < 80	€ 1.255	€ 1.231	€ 1.239	€ 1.295	€ 1.368	€ 1.355
>= 80 < 100	€ 1.343	€ 1.313	€ 1.319	€ 1.379	€ 1.468	€ 1.452
>= 100 < 120	€ 1.442	€ 1.406	€ 1.412	€ 1.477	€ 1.582	€ 1.563
>= 120	€ 1.534	€ 1.492	€ 1.501	€ 1.570	€ 1.691	€ 1.668



Onzelfstandige studenteneenheden <u>doorexploiteerscenario</u> per vhe						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 340	€ 341	€ 343	€ 339	€ 369	€ 366
>= 40 < 60	€ 640	€ 619	€ 622	€ 606	€ 670	€ 661
>= 60 < 80	€ 811	€ 783	€ 787	€ 765	€ 851	€ 838
>= 80 < 100	€ 1.106	€ 1.066	€ 1.070	€ 1.039	€ 1.168	€ 1.150
>= 100 < 120	€ 1.153	€ 1.111	€ 1.118	€ 1.084	€ 1.213	€ 1.193
>= 120	€ 1.177	€ 1.133	€ 1.142	€ 1.106	€ 1.236	€ 1.215

Extramurale zorgeneenheden <u>doorexploiteerscenario</u> per vhe						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 990	€ 1.054	€ 1.062	€ 1.151	€ 1.326	€ 1.320
>= 40 < 60	€ 1.075	€ 1.127	€ 1.140	€ 1.224	€ 1.391	€ 1.384
>= 60 < 80	€ 1.183	€ 1.222	€ 1.238	€ 1.316	€ 1.476	€ 1.466
>= 80 < 100	€ 1.293	€ 1.318	€ 1.329	€ 1.399	€ 1.553	€ 1.541
>= 100 < 120	€ 1.408	€ 1.418	€ 1.427	€ 1.489	€ 1.636	€ 1.621
>= 120	€ 1.508	€ 1.506	€ 1.515	€ 1.572	€ 1.713	€ 1.695

EGW <u>uitpondscenario</u> per vhe						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 550	€ 533	€ 488	€ 472	€ 451	€ 458
>= 40 < 60	€ 624	€ 596	€ 545	€ 506	€ 474	€ 490
>= 60 < 80	€ 674	€ 639	€ 579	€ 528	€ 488	€ 510
>= 80 < 100	€ 727	€ 685	€ 613	€ 549	€ 502	€ 530
>= 100 < 120	€ 843	€ 785	€ 693	€ 599	€ 535	€ 576
>= 120	€ 884	€ 820	€ 718	€ 615	€ 545	€ 591

MGW <u>uitpondscenario</u> per vhe						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 370	€ 429	€ 414	€ 105	€ 465	€ 476
>= 40 < 60	€ 409	€ 463	€ 448	€ 434	€ 489	€ 503
>= 60 < 80	€ 468	€ 514	€ 496	€ 472	€ 520	€ 539
>= 80 < 100	€ 547	€ 585	€ 556	€ 518	€ 557	€ 582
>= 100 < 120	€ 619	€ 648	€ 611	€ 561	€ 591	€ 622
>= 120	€ 672	€ 694	€ 653	€ 594	€ 619	€ 653

Zelfstandige studenteneenheden <u>uitpondscenario</u> per vhe						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 474	€ 459	€ 440	€ 445	€ 448	€ 459
>= 40 < 60	€ 523	€ 504	€ 481	€ 484	€ 490	€ 505
>= 60 < 80	€ 590	€ 565	€ 536	€ 533	€ 541	€ 561
>= 80 < 100	€ 638	€ 607	€ 567	€ 559	€ 567	€ 592
>= 100 < 120	€ 696	€ 659	€ 609	€ 595	€ 605	€ 635
>= 120	€ 752	€ 709	€ 652	€ 633	€ 643	€ 678

Extramurale zorgeneenheden <u>uitpondscenario</u> per vhe						
Bouwjaarklasse/Grootte	< 1940	>= 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	>= 1975 < 1990	>= 1990 < 2005	>= 2005
<= 40	€ 362	€ 439	€ 423	€ 455	€ 584	€ 596
>= 40 < 60	€ 409	€ 481	€ 458	€ 484	€ 608	€ 623
>= 60 < 80	€ 471	€ 535	€ 506	€ 522	€ 638	€ 658
>= 80 < 100	€ 527	€ 583	€ 539	€ 544	€ 653	€ 678
>= 100 < 120	€ 589	€ 636	€ 580	€ 574	€ 674	€ 705
>= 120	€ 644	€ 684	€ 619	€ 604	€ 697	€ 733



Parameters bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 5,60	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 6,80	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 9,00	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten BOG per m2 BVO (excl. BTW)	€ 9,40	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten MOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 11,40	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatiekosten ZOG per m2 BVO (incl. BTW)	€ 11,40	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%
Achterstalling onderhoud per vhe	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten - BOG (% van de marktthuur)	3%	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten - MOG (% van de marktthuur)	2%	2%	2%	2%	2%
Beheerkosten - ZOG (% van de marktthuur)	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1893%	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG/MOG	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen en verzekeringen ZOG (% van WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 52	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 173	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 27	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 38	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijk lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 531	vlgs index	vlgs index	vlgs index	vlgs index
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

Achterstallig onderhoud

In de memo 'Definitie onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognoses' is o.a. eenduidigheid aangebracht in de definitie voor 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). Op basis van referentieprojecten is voor de renovatieplanning aan de hand van deze definities een inschatting gemaakt van de herstelkosten van het achterstallig onderhoud. Dit bedrag is in mindering gebracht op de marktwaarde.

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

De marktwaarde, gecorrigeerd voor voorraadmutaties, is in 2019 gestegen met € 90.4 mln. (8,7%). Hieronder worden de belangrijkste factoren van de mutatie in de marktwaarde toegelicht.



Toelichting	x € 1.000	%	Toelichting
- verkoop	-9.011	-0,9%	Er zijn 37 woningen en 3 niet-woningen verkocht (gemiddelde marktwaarde: € 221.988 resp. € 265.814)
- contractuur en leegstand	5.523	0,5%	De contractuur is met 2,7% gestegen en ook de leegstand is afgenomen (-31,0%)
- maximale huurprijs	10.688	1,0%	De gemiddelde maximale huurprijs is met 3,7% gestegen
- WOZ-waarde	52.283	5,0%	De WOZ-waarde is met 10,1% gestegen. Hierdoor stijgt de leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengst
- achterstallig onderhoud	-9.351	-0,9%	In tegenstelling tot 2018 is er in 2019 wel achterstallig onderhoud ingerekend.
- uitsplitsing onderhoud naar scenario	48.475	4,6%	Voor woningen is het instandhoudingsonderhoud - conform handboek - uitgesplitst naar scenario
- disconteringsvoet na validatie handboek 2017	-62.552	-6,0%	Validatie handboek 2018: De disconteringsvoet is met 0,44% gestegen
- markthuurstijging	14.926	1,4%	De gemiddelde markthuurstijging van woningen is als gevolg van de marktontwikkelingen gestegen (+6,1%).
- leegwaardestijging	-18.001	-1,7%	De leegwaarde is met 2,9% gedaald ten opzichte van 2018; lagere verkoopopbrengsten
- belastingen en verzekeringen	6.647	0,6%	Het OZB- en het belastingtarief is in 2019 lager dan in 2018
- disconteringsvoet	56.933	5,5%	De gemiddelde disconteringsvoet van woningen is door de marktontwikkelingen gedaald met 0,43%.
- overig	-6.162	-0,6%	
Totaal effect	90.398	8,7%	

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woongood Zeist is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woongood Zeist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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 2019 € 501,1 miljoen (31 december 2018: € 563,2 miljoen). Dit heeft betrekking op 7.237 eenheden.

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2019 € 98,5 miljoen (31 december 2018: € 91,3 miljoen). Dit heeft betrekking op 857 eenheden.

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

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuurstijging 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 31-12-2019	1.028.430	113.082	1.141.512
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	43.397	1.349	44.746
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)	399.958	7.489	407.447
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	71.586	5.400	76.986
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	12.365	346	12.711

Beleidswaarde per 31-12-2019

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

Beleidswaarde per 31-12-2018

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

Aangezien Woongoed Zeist een sociale verhuurder is en altijd woningen beschikbaar wil houden, is de verkoop op nul gesteld. Het effect is € 43.397.000 negatief voor de DAEB tak en € 1.349.000 negatief voor de niet-DAEB tak. In werkelijkheid worden er overigens wel mondjesmaat woningen verkocht. (2018: € 79.239.000 DAEB en niet-DAEB € 5.722.000)

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 € 399.958.000 voor de DAEB tak en € 7.489.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2018: € 279.642.000 DAEB en niet-DAEB € 6.741.000)

Dit effect over 2019 is weer te verdelen in twee deeleffecten:

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

	DAEB- vastgoed	niet-DAEB- vastgoed	Totaal
- huurprijs effect; Er wordt een lagere huur gevraagd ten opzichte van de markt	320.428	6.417	326.845
- door die lagere huurprijzen vallen deze woningen weer onder de verhuurderheffing	79.530	1.072	80.602
	399.958	7.489	407.447

Dit effect over 2018 was:

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

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

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Het uitvoeren van het eigen onderhoudsbeleid ten opzichte van wat de markt aan onderhoud zou uitgeven, heeft een negatief effect van € 71.586.000 voor de DAEB tak en € 5.400.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2018: € 5.963.000 DAEB en niet-DAEB € 1.114.000)

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Het uitvoeren van het beheer dat Woongoed Zeist noodzakelijk acht heeft een negatief effect van € 12.365.000 voor de DAEB tak en € 346.000 negatief voor de niet-DAEB tak. (2018: € 17.752.000 DAEB en niet-DAEB € 450.000).



sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	6,03%
Streefhuur per maand	€ 608
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.725
Lasten beheer per jaar	€ 761

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

Effect op de beleidswaarde:	mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effecte op de beleidswaarde:
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 53.629.155
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 30.271.089
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 21.713.554
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 21.507.221

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	31-12-2019	31-12-2018
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijs voorgaand boekjaar	21.708	21.473
toevoeging portefeuille Slimmer Kopen	0	1.593
Aanschafprijs per 1 januari	21.708	23.066
Cumulatieve waardeveranderingen voorgaand boekjaar	5.892	3.006
correctie voorgaande boekjaren	0	410
Boekwaarde per 1 januari	27.600	26.482
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Verkopen	0	0
Terugkopen	-2.656	-1.358
Waardemutatie	1.087	2.476
Saldo mutaties	-1.569	1.118
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijs einde jaar	19.052	21.708
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	6.979	5.892
Boekwaarde	26.031	27.600

Verloop in aantallen woningen:	Koopgarant	Slimmer Kopen	Totaal 2019	Totaal 2018
Aantal verhuureenheden VOV 1 januari	158	7	165	176
Verkoop VOV	0	0	0	0
Terugkoop (naar verhuur)	-12	0	-12	-7
Vervallen terugkoopplicht	-3	0	-3	-4
Overgeboekt naar voorraad	0	0	0	0
Verkoop regulier vanuit VOV	0	0	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	143	7	150	165

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

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in het boekjaar is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur op moment van verkoop. De jaarlijkse waardemutatie wordt bepaald aan de hand van de prijsindex bestaande uit koopwoningen (PBK), waarbij voor de jaarrekening 2019 de gebruikte indexcijfers zijn gebruikt specifiek voor de regio Zeist met differentiatie naar type woning.



4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	31-12-2019	31-12-2018
<i>Stand per 1 januari :</i>		
Aanschafprijzen	17.758	7.314
Cumulatieve waardeveranderingen begin jaar	-19.140	-18.263
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	13.174	13.531
Boekwaarde 1 januari	11.792	2.582
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings	46.627	21.916
Overboeking t.l.v. onderhoud		0
Waardeverminderingen	-20.586	-8.801
Terugnemingen van waardeveranderingen		0
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	-31.874	-11.472
Overboeking naar activa ten dienste van (eigen kantoor)		0
Overboeking waardeverandering naar sociaal vastgoed in exploitatie	15.492	7.924
Overboeking voorziening voor onrendabele invest. en herstructurerings	11.520	6.993
Onttrekking voorzieningen voor onrendabele invest. en herstructurerings	-11.838	-7.350
Overboeking naar grondposities		0
afboeking acquisitie-projecten	-512	0
Saldo mutaties	8.829	9.210
<i>Stand per 31 december :</i>		
Aanschafprijzen einde jaar	31.999	17.758
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	-24.234	-19.140
Cumulatieve voorziening onrendabele investeringen	12.856	13.174
Boekwaarde	20.621	11.792

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 462.000,- aan bouwrente geactiveerd (2018: € 289.000).

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2019			31-12-2018
	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal	Totaal
<i>Stand per 1 januari :</i>				
Verrijingsprijzen	7.542	1.399	8.941	9.010
Cumulatieve afschrijvingen (incl. bijz. waardeverminderingen)	-5.537	-675	-6.212	-5.931
Boekwaarde	2.005	724	2.729	3.079
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investerings	102	74	176	341
Desinvesteringen verrijingsprijzen	0	-191	-191	-410
Desinvesteringen afschrijvingen	0	164	164	43
Afschrijvingen	-167	-142	-309	-324
Bijzondere waardeveranderingen	196	0	196	0
correctie verrijingsprijs	0	0	0	0
correctie afschrijvingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	131	-95	36	-350
<i>Stand per 31 december :</i>				
Verrijingsprijzen	7.644	1.282	8.926	8.941
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijz. waardeveranderingen)	-5.508	-653	-6.161	-6.212
Boekwaarde	2.136	629	2.765	2.729



Financiële vaste activa

6. Andere deelnemingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Stand per 1 januari	78	1.868
Mutaties in het boekjaar :		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesteringen / aflossingen	0	-1.790
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
Saldo mutaties	0	-1.790
Stand per 31 december	<u>78</u>	<u>78</u>

	Belang	Vestigings- plaats	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Woningnet N.V. 1)	1,5%	Utrecht	69	69
WOM Kerckebosch B.V. 2)	50,0%	Zeist	9	9
			<u>78</u>	<u>78</u>

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

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

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

7. Latente belastingvorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Stand per 1 januari	5.761	11.991
Mutaties in het boekjaar:		
Oprenting		0
Dotatie ten gunste van het resultaat		0
Vrijval ten laste van het resultaat	-439	-6.230
Overboeking naar kortlopende vorderingen		0
Saldo mutaties	-439	-6.230
Stand per 31 december	<u>5.322</u>	<u>5.761</u>

Er bestaan ultimo 2019 drie fiscale waarderingsverschillen, namelijk uit hoofde van leningen, uit hoofde van voorgenomen verkopen bestaand bezit en uit hoofde van verliesverrekening. Voor deze waarderingsverschillen is de fiscale waardering van de leningen en het vastgoed gelabeld voor verkoop hoger dan de commerciële boekwaarde.

(x 1.000,-)	Waarderingsverschil:	
	2019	2018
Verrekenbare verliezen	25.112	26.788
Leningportefeuille	2.116	2.146
Verkopen bestaand bezit	-8.402	3.193
Verkopen bestaand bezit: Overheveling naar credit balans	8.402	0
totaal	27.228	32.127

gevormde latentie:	
2019	2018
4.956	4.738
366	354
-1.632	669
1.632	0
5.322	5.761

(x 1.000,-)	Nominale waarde latentie		latentie gevormd J/N
	2019	2018	
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	40.728	10.473	nee
Verrekenbare verliezen	5.449	5.492	ja
Leningportefeuille	366	354	ja
Afschrijvingspotentieel	94	176	nee
Verkopen bestaand bezit	-1.743	711	ja
Verkopen bestaand bezit: Overheveling naar credit balans	1.743	0	
totaal	5.909	6.733	



De latenties zijn berekend tegen de contante waarde. Daarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,27%. De disconteringsvoet sluit aan op het rentepercentage op vreemd vermogen (3,029%) verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting.

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

2019: 25%

2020: 25%

2021: 21,7 %

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

Latentie	realisatie	looptijd
Verrekenbare verliezen	0	2025
Verkopen bestaand bezit	-644	2023
Leningportefeuille	31	2038
totaal	-613	

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

Ultimo 2019 bedragen de cumulatieve verliezen beschikbaar voor voorwaartse verliescompensatie € 25,1 miljoen (2018: € 26,8 miljoen). In verband met de beperkte omvang van de verwachte toekomstige fiscale winsten, zijn bovenstaande waarderingsverschillen en compensabele verliezen tot waardering gebracht in de commerciële jaarrekening voor zover de verliezen verrekend kunnen worden met toekomstige fiscale winsten.

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

Het verschil tussen de marktwaarde (€ - 11 mln.) en de nominale waarde (€ 14 mln.) van de leningen met embedded derivaten is niet verwerkt in een actieve latentie. De realisatie van het waarderingsverschil is afhankelijk van de renteontwikkeling en daarmee te onzeker om een latentie te vormen.

Er is een verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde

Fiscale waarde MVA in exploitatie	978.599 (Exclusief mutaties in 2019)
Commerciële waarde MVA in exploitatie	1.141.511

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

Enkel voor de verkopen is een latentie gevormd.

8. Overige vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Stand per 1 januari	386	115
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Toevoegingen	27	289
Onttrekkingen	-67	0
Amortisatie	-19	-18
Saldo mutaties	-59	271
Stand per 31 december	<u>327</u>	<u>386</u>
<u>specificatie:</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
saldo van de betaalde premie voor de collar-contracten. ¹⁾	50	67
Borgstellingsvergoedingen	28	30
Uitgestelde betaling Kopen naar Wens 2)	249	289
	<u>327</u>	<u>386</u>

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

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

	<u>2019</u>
Postitie Kopen naar Wens portefeuille voorgaand boekjaar	289
correctie voorgaande boekjaren	0
Aanschafwaarde 1 januari	289
Mutatie waardeontwikkeling 2019	27
Mutatie agv verkoop 2019	-67
Waarde portefeuille 'Kopen naar Wens' 31-12-2019:	<u>249</u>

Ultimo 2019 betreft dit 4 eenheden.



Vorraden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
9. Vastgoed bestemd voor verkoop	5.315	1.881
10. Grond- en ontwikkelposities	<u>1.301</u>	<u>1.568</u>
	<u>6.616</u>	<u>3.449</u>
<i>specificatie grond- en ontwikkelingsposities:</i>		
Aanschafprijs einde jaar	1.779	1.680
Cumulatieve waardeveranderingen einde jaar	<u>-478</u>	<u>-112</u>
	<u>1.301</u>	<u>1.568</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop, betreft ultimo 2019 een 18-tal (voorheen) huurwoningen die leeg staan voor verkoop en om een 2-tal parkeerplekken in een parkeergarage.

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

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

Vorderingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
11. Huurdebiteuren		
Huidige huurders	615	703
Vertrokken huurders	<u>477</u>	<u>655</u>
	1.092	1.358
af: Voorziening wegens oninbaarheid	<u>-504</u>	<u>-651</u>
	<u>588</u>	<u>707</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
12. Vorderingen op deelnemingen en verbindingen waarin wordt deelgenomen		
VvE Montessoriflat	<u>274</u>	<u>308</u>
	<u>274</u>	<u>308</u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
13. Overige vorderingen		
Overige debiteuren	31	93
Gedeclareerde schade bij verzekeringsmaatschappijen	85	32
Diverse vorderingen	<u>82</u>	<u>203</u>
	<u>198</u>	<u>328</u>

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

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
14. Overlopende activa		
Vooruitbetaalde posten	44	39
Nog te ontvangen bedragen	786	403
Diverse overlopende activa	<u>224</u>	<u>0</u>
	<u>1.054</u>	<u>442</u>

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

Liquide middelen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
15. Liquide middelen		
kas	2	1
Vrij opneembare banktegoeden	3.411	5.694
Deposito's / spaartegoeden	<u>7.010</u>	<u>7.898</u>
	<u>10.423</u>	<u>13.593</u>

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

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



16. Groepsvermogen

Eigen Vermogen	31-12-2019	31-12-2018
<i>Stand 1 januari</i>	874.605	756.267
Mutaties	69.995	118.338
Stand 31 december	944.600	874.605

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:

18. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	31-12-2019	31-12-2018
<i>Stand 1 januari</i>	13.174	13.531
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Vrijval	-3.256	0
Dotaties/Toevoeging ten laste van het resultaat	24.603	6.993
Onttrekkingen/Overboeking van/naar soc. VG i.o. bestemd voor eigen exploitatie	-21.665	-7.350
<i>Stand 31 december</i>	12.856	13.174

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

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

19. Voorziening latente belastingverplichtingen	31-12-2019	31-12-2018
Stand 1 januari	0	0
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Dotatie in verband verkopen bestaand bezit	1.632	0
Dotatie in verband met saldo herbestedingsreserve	0	0
Mutatie uit hoofde van waarderingsverschil derivaten	0	0
Stand 31 december	1.632	0

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

20. Overige voorzieningen	31-12-2019	31-12-2018
Stand 1 januari	6.777	6.993
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Dotatie/onttrekkingen/vrijval in verband met verlieslatend huurcontract Zeisteroever 1	-40	-752
Dotaties/onttrekking in verband met uitkering jubilea/Pensioen	-10	8
Dotatie/onttrekking verlieslatende verkooptransactie Kerckebosch	3.894	528
Stand 31 december	10.621	6.777

<i>specificatie Overige voorzieningen:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>vrijval/overbk</i>	<i>31-dec</i>
voorziening voor jubilea/Pensioen	72	-14	7	-3	62
voorziening verlieslatend huurcontract kant. Zeisteroever 1	40	-20	0	-20	0
voorziening verlieslatend verkoopcontract won. Blokken KB	6.665	0	3.894	0	10.559
	6.777	-34	3.901	-23	10.621

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

Voorziening verlieslatend huurcontract Zeisteroever 1 : Voor toekomstige huurverplichtingen vanwege het verlieslatend huurcontract aan de verhuurder was een voorziening gevormd. Door aankoop in 2018 is deze voorziening in 2019 volledig afgewikkeld.

Voorziening verlieslatende verkoopcontracten woonblokken in Kerckebosch : Vanwege de voorziene verliesgevendende verkooptransactie is een voorziening gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde en de te verwachte opbrengst van deze 134 appartementen. De dotatie 2019 heeft betrekking voor € 1,9 miljoen op de toename van de marktwaarde van de te verkopen eenheden en € 2 miljoen heeft te maken met gewijzigde inschatting (vooruit ontvangen bedrag in verleden niet toegewezen aan toekomstige verkoop maar aan verkoop uit het verleden). Deze € 2 miljoen leidt derhalve niet tot een wijziging van de winst- en verliesrekening, omdat tegenover de dotatie van € 2 miljoen aan de voorziening een positief resultaat van € 2 miljoen gerealiseerd wordt vanwege compensatie eerder verantwoorde verliezen voor verkopen aan de WOM. Afloop van deze voorziening zal in 2020 plaatsvinden.



Langlopende schulden

21. Leningen van kredietinstellingen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Stand 1 januari	180.183	189.628
Nieuw opgenomen leningen	46.000	10.000
Aflossingen	-22.832	-19.580
Mutatie geamortiseerde rente	142	135
Stand 31 december	<u>203.493</u>	<u>180.183</u>
Kortlopend deel	-2.843	-14.831
Boekwaarde 31 december	<u><u>200.650</u></u>	<u><u>165.352</u></u>

De marktwaarde van de gestorte leningen per 31 december 2019 bedraagt:

287.332

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve per 31 december 2019 op basis van de 6-maands Euribor.

Verloop van leningen (nominaal) en geamortiseerde rente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nominale waarde leningen	203.729	180.560
waarde geamortiseerde rente	-236	-377
Per saldo in jaarrekening:	<u>203.493</u>	<u>180.183</u>

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

2019

< 1 jaar	2.843
1-5 jaar	43.286
> 5 jaar	157.600
Totaal:	<u>203.729</u>

De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen:

2019

-annuitair	11.861
-lineair	2.584
-fixe	131.150

Variabel rentende leningen:

-annuitair	4.134
-roll-over	20.000
Extended leningen	14.000
Basisrenteleningen	20.000
Totaal per 31 december 2019:	<u>203.729</u>

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

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

De basisrenteleningen hebben een rentetarif dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag (spread). De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 3 jaar bedraagt. Na 3 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,0 % en 0,18 %. De basisrente varieert tussen 3,34% en 4,095%

Voor een overzicht van de renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf Renterisico van de toelichting Financiële instrumenten.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van afgeleide financiële rente-instrumenten, bedraagt 3,029 % (2018: 3,807 %).

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-, 3- en 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread van -/ 0,01 % tot en met + 0,31% ten opzichte van Euribor.

Het totaal van door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 211.729.000 (2018: € 180.560.000), waarvan per 31 december 2019 € 8.000.000 niet was opgenomen van rollover leningen.

De gewogen gemiddelde looptijd (restant looptijd en hoogte van het schuldrestant) van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 14,3 jaar (2018: 14,9 jaar).



22. Verplichtingen u.h.v onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31-12-2019	31-12-2018
Aanschafwaarde 1 januari voorgaand boekjaar	21.708	21.473
correctie voorgaande boekjaren	0	1.593
overheveling naar cumulatieve waardeverandering	0	0
Aanschafwaarde 1 januari	21.708	23.066
Cumulatieve waardeverandering voorgaand boekjaar	4.198	2.067
Overheveling van aanschafprijs	0	386
stand per 1 januari boekjaar	<u>25.906</u>	<u>25.519</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0	0
Verminderen als gevolg van terugkoop/vervallen	-2.461	-1.358
Waardemutatatie terugkoopverplichting	778	1.745
	<u>-1.683</u>	<u>387</u>
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	19.247	21.708
Cumulatieve herwaardering	4.976	4.198
Stand 31 december	<u>24.223</u>	<u>25.906</u>

Woongood Zeist heeft ultimo 2019 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 150 woningen. De verwachte looptijd van het merendeel van deze portefeuille is na verwachting langer dan 5 jaar.

23. Overige schulden	31-12-2019	31-12-2018
Stand 1 januari	7.247	7.155
<i>Mutatie in het boekjaar:</i>		
Mutatie embedded derivaten via resultaat	3.788	298
Ontvangen waarborgsommen	0	7
Terugstorting waarborgsommen	0	-213
Stand 31 december	<u>11.035</u>	<u>7.247</u>

<i>specificatie Overige schulden:</i>	<i>1-jan</i>	<i>onttrekk.</i>	<i>dotatie</i>	<i>31-dec</i>
Embedded derivaten (receiver swaption)	7.227	0	3.788	11.015
waarborgsommen	20	0	0	20
	<u>7.247</u>	<u>0</u>	<u>3.788</u>	<u>11.035</u>

Kortlopende schulden

24. Schulden aan overheid	31-12-2019	31-12-2018
Afrekening beheerwoningen Gemeente Zeist	287	202
Gemeente Zeist (overig)	134	78
	<u>421</u>	<u>280</u>

25. Schulden aan kredietinstellingen	31-12-2019	31-12-2018
Kortlopend deel langlopende schulden	2.843	14.831
	<u>2.843</u>	<u>14.831</u>

De kredietfaciliteit in rekening courant bij de Rabobank bedraagt per 31 december 2019 € 1,0 miljoen

In 2019 is geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit. Er zijn geen zekerheden verstrekt inzake deze kredietfaciliteit.

**26. Schulden aan leveranciers**

	31-12-2019	31-12-2018
Diverse crediteuren	750	1.265
	750	1.265

27. Schulden aan deelnemingen en verbindingen

	31-12-2019	31-12-2018
VvE Park Boswijk	51	124
VvE Antonlaan	85	30
VvE 't Hof	9	9
WOM Kerkebosch BV	40	2.000
	185	2.163

28. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	608	289
Loonheffing/premies sociale verzekeringen	119	114
Vennootschapsbelasting	0	0
	727	403

29. Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2019	31-12-2018
schulden ter zake van pensioenen	57	51
	57	51

30. Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
afrekening servicecontracten	763	775
Diverse schulden	1.061	1.743
	1.824	2.518

31. Overlopende passiva

	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente op leningen	2.685	3.104
Vooruitontvangen bedragen onderhanden projecten	0	0
Vooruitontvangen huren	699	663
Diversen	0	4
	3.384	3.771



Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(bedragen x x € 1.000; functioneel model)

	2019	2018
1. Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	51.544	50.401
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.156	1.206
	<u>52.700</u>	<u>51.607</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.528	-1.583
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-104	-25
Af: toegekende huurgewinning	-22	-108
Totaal huuropbrengsten DAEB en NIET DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><u>51.046</u></u>	<u><u>49.891</u></u>
2. Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	3.069	3.138
Contributies	0	0
	<u>3.069</u>	<u>3.138</u>
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	-24	-52
Opbrengstenderiving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>-24</u>	<u>-52</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>3.045</u></u>	<u><u>3.086</u></u>
3. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	-3.028	-3.084
Contributies		
Totaal servicecontracten	<u><u>-3.028</u></u>	<u><u>-3.084</u></u>
4. Overheidsbijdragen		
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	0	0
Overige rijksbijdragen	0	0
Totaal overheidsbijdragen	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Directe lasten verhuur en beheer	-205	-150
Toegerekende personeelskosten	-1.781	-1.836
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.361	-902
Toegerekende afschrijvingen	-119	-126
Doorberekende kosten	0	0
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><u>-3.466</u></u>	<u><u>-3.014</u></u>



6. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-3.982	-3.040
Onderhoudslasten (cyclisch)	-7.423	-6.116
Doorberekende kosten afd Projecten	883	1.169
Toegerekende personeelskosten projecten	-562	-580
Toegerekende inleenkosten personeel projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	-224	-92
Toegerekende afschrijvingen projecten	-38	-40
Toegerekende personeelskosten onderhoud	-999	-1.030
Toegerekende overige organisatiekosten onderhoud	-1.119	-542
Toegerekende afschrijvingen onderhoud	-67	-70
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>-13.531</u></u>	<u><u>-10.341</u></u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	-7.423	-6.116
Mutatieonderhoud	-1.579	-912
Klachtenonderhoud	-2.403	-2.128
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-11.405</u></u>	<u><u>-9.156</u></u>

7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
OZB/Riool- en waterschap belasting	-2.466	-2.335
Verhuurderheffing	-6.317	-6.113
Verzekeringen	-255	-273
Overige directe operationele lasten	-205	-225
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-9.243</u></u>	<u><u>-8.946</u></u>

8. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Opbrengst verkopen projecten	0	0
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<i>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<i>Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling:</i>		
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Financieringskosten	0	0
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



9. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>DAEB en NIET DAEB -vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.332	10.061
Af: direct toerekenbare kosten	-270	-69
Af: boekwaarde	-8.384	-14.747
Af: toegerekende personeelskosten	-117	-121
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-35	-19
Af: toegerekende afschrijvingen exploitatie	-8	-8
	<u>-482</u>	<u>-4.903</u>

10. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Vastgoed ten dienste van de exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	196	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	<u>196</u>	<u>0</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	-21.347	-8.744
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>-21.347</u>	<u>-8.744</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-21.151</u>	<u>-8.744</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>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	80.222	119.385
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>80.222</u>	<u>119.385</u>

12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde	113	754
Afname marktwaarde	20	40
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>133</u>	<u>794</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>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Waardeverminderingen	-115	0
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	<u>-115</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>2019</u>	<u>2018</u>
Beheerdiensten	0	0
-	0	0
Verenigingsactiviteiten	0	0
Overige bedrijfslasten	0	0
Overige bedrijfsopbrengsten	275	283
Toegerekende personeelskosten projecten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten projecten	0	0
Toegerekende afschrijvingen projecten	0	0
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>275</u>	<u>283</u>

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vervoermiddelen	-11	-18
ICT hard- en software	-12	-100
Kantoorinventaris en Kantoorpand	-268	-188
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	<u>-291</u>	<u>-306</u>

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lonen en salarissen	-3.051	-3.166
Sociale lasten	-506	-518
Pensioenlasten	-489	-497
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>-4.046</u>	<u>-4.181</u>

Eind 2019 had de corporatie 63 werknemers in dienst. In fulltime equivalenten (fte) uitgedrukt 57,47 (2018: 55,62)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Directie / Staf	8,56	9,06
Wonen (verhuur en verkoop)	25,14	24,03
Vastgoedbeheer	8,89	8,65
Financien	7,44	7,44
Projecten	7,44	6,44
Totaal fte:	<u>57,47</u>	<u>55,62</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.



15. Overige organisatiekosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Beheerkosten:</u>		
Algemene beheer- en administratiekosten	-567	-646
Automatiseringskosten	-744	-742
Bestuurs- en toezichtskosten	0	0
Huisvestigingskosten	-109	-115
Overige personeelskosten	-1.861	-1.154
Overige beheerskosten	28	707
Subtotaal beheerskosten	<u>-3.253</u>	<u>-1.950</u>
<u>Heffingen:</u>		
Belastingen	0	0
Contributies	0	0
Kosten AW	-47	-51
Kosten Huurcommissie	-16	-15
Saneringsheffing	0	-552
Subtotaal heffingen	<u>-63</u>	<u>-618</u>
<u>Overige bedrijfslasten:</u>		
Servicekosten	0	0
Beheer door derden	0	0
Incassokosten	-15	-9
Oninbare en niet doorbelaste onderhoudskosten	0	0
Dotatie dubieuze debiteuren	0	0
Kosten projectontwikkeling	0	0
Mutaties overige voorzieningen	0	0
Diverse bedrijfslasten	-51	-57
Overige organisatiekosten	-249	-295
Subtotaal overige bedrijfslasten	<u>-315</u>	<u>-361</u>
Totaal overige organisatiekosten	<u>-3.631</u>	<u>-2.929</u>
Totaal personeelskosten en overige organisatiekosten:		
Totaal afschrijvingen	-291	-306
Totaal personeelskosten	-4.047	-4.180
Totaal overige bedrijfslasten	-3.630	-2.930
	<u>-7.968</u>	<u>-7.416</u>
Toegerekend aan activiteiten:		
Exploitatie vastgoedportefeuille	3.261	2.864
Onderhoudsactiviteiten	2.185	1.642
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop vastgoedportefeuille	159	148
Overige activiteiten	824	712
Leefbaarheid	372	354
	<u>6.801</u>	<u>5.720</u>
Saldo niet doorbelaste kosten:	<u>-1.167</u>	<u>-1.696</u>
<u>Specificatie niet doorbelaste overige organisatiekosten:</u>		
governance en bestuur	-136	-130
Toegerekende personeelskosten Management	-547	-564
Toegerekende overige organisatiekosten Management	-163	-90
Toegerekende afschrijvingen Management	-37	-38
portfolio management	-41	-67
Treasury	-33	-27
jaarverslaggeving en control	-126	-147
Personeel en Organisatie	-33	-28
Personeelsvereniging en OR	-4	-1
Saneringsheffing en heffing Aw	-47	-604
	<u>-1.167</u>	<u>-1.696</u>



16. Leefbaarheid

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

	2019	2018
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-266	-303
Leefbaarheid (cyclisch)	-123	-305
Toegerekende personeelskosten	-272	-281
Toegerekende overige organisatiekosten	-81	-54
Toegerekende afschrijvingen	-18	-19
Totaal leefbaarheid	-760	-962

Honoraria accountantsorganisatie:

accountantskantoor Deloitte:

	2019	2018
Controle van de jaarrekening	126	144
Andere controleopdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten	0	3
Andere niet-controlediensten	0	0
	126	147

Totale accountantskosten in boekjaar:

	126	168
--	------------	------------

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

	2019	2018
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	0	0
Waardeveranderingen van effecten	0	0
Waardeveranderingen overige	0	0
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0	0

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

Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	501	289
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	501	289

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

19. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	9	10
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	10

20. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-5.696	-6.230
Rentelasten rekening-courant	0	0
Resultaten derivaten	-4.477	-1.240
Overige rentelasten	-49	-30
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-10.222	-7.500



21. Belastingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Acute vennootschapsbelasting (lasten)</i>		
2018	0	0
2019	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente vennootschapsbelasting Leningen	12	-9
Latente vennootschapsbelasting verrekenbare verliezen	218	-4.026
Latente vennootschapsbelasting verkopen	-2.300	-2.195
Latente vennootschapsbelasting derivatenportefeuille	0	0
	<u>-2.070</u>	<u>-6.230</u>
Totaal belastingen	-2.070	-6.230

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 41.437k (2018 € 42.098k) worden gecompenseerd met in het verleden geleden verliezen. De effectieve belastingdruk is 2,9%, zijnde € 2.071k (mutatie belastingen) gedeeld door € 72.066k (resultaat voor belastingen). In 2018 was de effectieve belastingdruk 5,0%.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	72.066	124.567
Af:		
Fiscale afschrijving op BOG	2.908	1.972
Correctie marktwaarde	80.240	120.179
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	172	-230
Fiscaal resultaat projecten	0	0
Fiscaal hogere lasten onderhoud	15.558	5.063
Beperkt aftrekbare kosten	0	0
Correctie projectleegstand	0	0
Correctie rentebaten	0	0
Correctie projectsteun	0	0
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	11	0
	98.889	126.984
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	3.607	-3.681
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	0	1.335
Correctie onderhoud	0	0
Resultaat deelneming	0	0
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	0	0
Saneringsheffing	0	552
Gemeente kostenaftrek	12	13
Niet aftrekbare rente (ATAD)	3.281	0
Correctie waardeveranderingen	20.735	8.744
Fiscaal geen mutatie embedded derivaten en geamortiseerde rente	3.929	0
	31.564	6.963
Belastbare winst	4.741	4.546
Mutatie compensabel verlies	4.741	4.546
Belastbaar bedrag	0	0
Belastingbedrag 20% tot € 200.000	0	0
Belastingbedrag 25% vanaf € 200.000	0	0
Totaal	0	0

22. Resultaat deelnemingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Totaal resultaat deelnemingen	-1	20

23. Resultaat aandeel derden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
nvt	0	0
Totaal aandeel van derden	0	0

Transacties met verbonden partijen

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



Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de situatie per 31 december 2019.

De uitbraak van het virus heeft in de loop van december 2019 in China plaatsgevonden en de wereldwijde verspreiding en de daarbij behorende gevolgen en overheidsmaatregelen waren per jaareinde 2019 nog niet aan de orde of naar alle waarschijnlijkheid niet van invloed op de activiteiten van corporaties.

De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon en heeft gevolgen voor de toekomst. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat de huidige genomen maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen.

Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties.

Woongoed Zeist heeft een inventarisatie gedaan van de risico's om zodoende de impact van het coronavirus in te kunnen schattenschat.

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

Ten behoeve van de financiële continuïteit zijn de volgende 5 risico's benoemd:

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

Bovengenoemde risico's hebben invloed op ratio's zoals de LTV, de totale schuldpositie in relatie tot de beleidswaarde van ons vastgoed.

De risico's van rentestijging en economische recessie (minder verkopen) is standaard een scenario in onze MJB en vastgesteld is dat deze risico's de financiële continuïteit niet in gevaar brengt.

Verder zijn deze risico's doorgerekend in onze liquiditeitsprognose voor de komende 12 maanden. Gezien de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Woongoed Zeist. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse, concluderen we dat we geen twijfels hebben omtrent de continuïteitsveronderstelling.



Enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1. 1.028.429	945.849
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2. 113.082	105.321
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3. 26.031	27.600
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4. 20.621	11.792
	1.188.163	1.090.562
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5. 2.765	2.729
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	6.A 2.618	2.627
Andere deelnemingen	6.B 78	78
Latente belastingvorderingen	7. 5.322	5.761
Overige vorderingen	8. 327	386
	8.345	8.852
Som der vaste activa	1.199.273	1.102.143
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	9. 5.315	1.881
Overige voorraden	10. 1.301	1.568
	6.616	3.449
Vorderingen		
Huurdebiteuren	11. 588	707
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	12. 274	308
Overige vorderingen	13. 198	224
Overlopende activa	14. 1.054	443
	2.114	1.682
Liquide middelen	15. 7.804	11.069
Som der vlottende activa	16.534	16.200
TOTAAL ACTIVA	1.215.807	1.118.343



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

		31-12-2019	31-12-2018
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	16.	642.301	579.613
Overige reserves	17.	302.299	294.992
Totaal eigen vermogen		944.600	874.605
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	18.	12.856	13.174
Latente belastingverplichtingen	19.	1.632	0
Overige voorzieningen	20.	10.621	6.777
Totaal voorzieningen		25.109	19.951
Langlopende schulden			
Schulden aan kredietinstellingen	21.	200.650	165.352
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	22.	24.223	25.906
Overige schulden	23.	11.035	7.247
Totaal langlopende schulden		235.908	198.505
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	24.	421	280
Schulden aan kredietinstellingen	25.	2.843	14.831
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	26.	750	1.265
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	27.	185	2.163
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	28.	727	403
Schulden ter zake van pensioenen	29.	57	51
Overige schulden	30.	1.824	2.518
Overlopende passiva	31.	3.383	3.771
Totaal kortlopende schulden		10.190	25.282
TOTAAL PASSIVA		1.215.807	1.118.343



Enkelvoudige winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	51.047	49.891
Opbrengsten servicecontracten	3.045	3.086
Lasten servicecontracten	-3.028	-3.084
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.461	-3.014
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.530	-10.341
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.243	-8.946
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.830	27.592
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.062	9.992
Toegerekende organisatiekosten	-160	-148
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.384	-14.747
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-482	-4.903
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.151	-8.744
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.222	119.385
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder	133	794
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-115	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	59.089	111.435
Opbrengsten overige activiteiten	275	283
Kosten overige activiteiten	-0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	275	283
Overige organisatiekosten	-1.165	-1.696
Kosten omtrent Leefbaarheid	-761	-962
Wijzigingen in de waardeveranderingen 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	501	289
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.222	-7.500
Totaal van financiële baten en lasten	-9.712	-7.201
Totaal van resultaat voor belastingen	72.074	124.548
Belastingen	-2.070	-6.230
Resultaat uit deelnemingen	-9	20
Totaal van resultaat na belastingen	69.995	118.338



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 2019, balans Niet-DAEB per 31 december 2019
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2019
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2019
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2019

Bij al deze onderdelen is boekjaar 2018 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 2019 geen nieuwe Niet-DAEB activiteiten plaatsgevonden.

Toewijzing en toerekening DAEB en Niet-DAEB:

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

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

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



Uitkomst verdeelsleutel DAEB/ Niet-DAEB in percentage:

DAEB	93,0%
Niet-DAEB	7,0%
Totaal	100%

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

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

Andere deelnemingen

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

Eigen Vermogen

Herwaarderingsreserve

Woongoed Zeist vormt een herwaarderingsreserve voor:

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

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



Overige reserve

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor, het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 69.995.000,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.





Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

Financiële vaste activa

6. A Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
<i>Stand per 1 januari</i>	2.627	3.258
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>		
Investerings / verstrekkingen	0	0
Desinvesteringen / aflossingen	0	-630
Aandeel in resultaat deelnemingen	-9	-1
Ontvangen dividend deelnemingen	0	0
Waardeveranderingen	0	0
<i>Saldo mutaties</i>	-9	-631
<i>Stand per 31 december</i>	2.618	2.627

	Belang	Vestigings- plaats	31-12-2019	31-12-2018
Woongoed Zeist Holding B.V.	100%	Zeist	2.618	2.627

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

6. B Andere deelnemingen

<i>Stand per 1 januari</i>			78	1.868
<i>Mutaties in het boekjaar :</i>				
Investerings / verstrekkingen			0	0
Desinvesteringen / aflossingen			0	-1.790
Aandeel in resultaat deelnemingen			0	0
Ontvangen dividend deelnemingen			0	0
Waardeveranderingen			0	0
<i>Saldo mutaties</i>			0	-1.790
<i>Stand per 31 december</i>			78	78

	Belang	Vestigings- plaats	31-12-2019	31-12-2018
Woningnet N.V.	1,5%	Utrecht	69	69
WOM KB B.V.	50,0%	Zeist	9	9
			78	78

De deelneming Woningnet N.V. betreft de aanschaf van 7.720 aandelen. De prijs per aandeel is € 11,95. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De storting van de resterende 25% valt niet in 2018 te verwachten. De aandelen zijn niet verhandelbaar.



Eigen vermogen

31-12-2019 31-12-2018

16. Herwaarderingsreserve

<i>Stand 1 januari</i>	579.613	480.491
Mutaties in het boekjaar:		
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.168	-7.737
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	93.111	115.427
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.659	-1.895
Herclassificaties/herkwalificaties		0
Overige mutaties	-18.596	-6.673
Totaal mutaties	62.688	99.122
<i>Stand 31 december</i>	642.301	579.613

17. Overige reserves

31-12-2019 31-12-2018

<i>Stand 1 januari</i>	294.992	275.776
Mutaties in het boekjaar:		
Toename ten laste van de herwaarderingsreserve	7.168	7.737
Resultaat boekjaar tbv overige reserves	139	11.479
Totaal mutaties	7.307	19.216
<i>Stand 31 december</i>	302.299	294.992

Per 31 december 2019 is in totaal € 642,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2017: € 579,6 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 € 541,9 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.



Enkelvoudige balans DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.028.429	945.849
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.146	19.716
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.450	10.258
	1.068.025	975.823
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.765	2.729
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	0	0
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	5.569	6.300
Interne lening	17.000	28.000
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	105.697	92.481
Overige vorderingen	327	386
	128.593	127.167
Som der vaste activa	1.199.384	1.105.719
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.103	933
Overige voorraden	0	0
	4.103	933
Vorderingen		
Huurdebiteuren	543	670
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
Overige vorderingen	180	194
Overlopende activa	1.039	428
	1.762	1.292
Liquide middelen	1.948	445
Som der vlottende activa	7.813	2.670
TOTAAL ACTIVA	1.207.196	1.108.389



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	581.233	518.230
Overige reserves	293.372	238.037
Resultaat na belastingen boekjaar	69.995	118.338
Totaal eigen vermogen	944.600	874.605
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12.856	13.174
Latente belastingverplichtingen	0	0
Overige voorzieningen	10.621	6.777
Totaal voorzieningen	23.477	19.951
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	200.650	165.352
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	17.642	18.361
Overige schulden	11.035	7.247
Interne lening	0	0
Totaal langlopende schulden	229.327	190.960
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	391	260
Schulden aan kredietinstellingen	2.843	14.831
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	750	1.265
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	727	403
Schulden ter zake van pensioenen	53	47
Overige schulden	1.696	2.343
Overlopende passiva	3.332	3.724
Totaal kortlopende schulden	9.792	22.873
TOTAAL PASSIVA	1.207.196	1.108.389



Enkelvoudige balans NIET-DAEB

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	113.082	105.321
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.885	7.884
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	171	1.534
	120.138	114.739
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	2.618	2.627
Andere deelnemingen	78	78
Latente belastingvorderingen	0	0
Interne lening	0	0
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	0	0
Overige vorderingen	0	0
	2.696	2.705
Som der vaste activa	122.834	117.444
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.212	948
Overige voorraden	1.301	1.568
	2.513	2.516
Vorderingen		
Huurdebiteuren	45	37
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	274	308
Overige vorderingen	18	30
Overlopende activa	15	15
	352	390
Liquide middelen	5.856	10.624
Som der vlottende activa	8.721	13.530
TOTAAL ACTIVA	131.555	130.974



(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31-12-2019	31-12-2018
PASSIVA		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	61.068	61.383
Overige reserves	39.876	15.727
Resultaat na belastingen boekjaar	4.753	15.371
Totaal eigen vermogen	105.697	92.481
Voorzieningen		
Voorziening voor onroendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	1.879	539
Overige voorzieningen	0	0
Totaal voorzieningen	1.879	539
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder voorwaarden	6.581	7.545
Overige schulden	0	0
Interne lening	17.000	28.000
Totaal langlopende schulden	23.581	35.545
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	29	20
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	0	0
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon en waarin de rechtspersoon een deelneming heeft.	185	2.163
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Schulden ter zake van pensioenen	4	4
Overige schulden	128	175
Overlopende passiva	52	47
Totaal kortlopende schulden	398	2.409
TOTAAL PASSIVA	131.555	130.974



Enkelvoudige winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	46.142	45.102
Opbrengsten servicecontracten	2.878	2.909
Lasten servicecontracten	-3.002	-3.006
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.184	-2.804
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.844	-9.673
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.910	-8.587
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.080	23.941
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.917	8.014
Toegerekende organisatiekosten	-149	-137
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.202	-14.317
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-2.434	-6.440
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.151	-8.801
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.991	108.064
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder	169	660
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor	-107	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.902	99.923
Opbrengsten overige activiteiten	264	269
Kosten overige activiteiten	-0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	264	269
Overige organisatiekosten	-1.083	-1.578
Kosten omtrent Leefbaarheid	-732	-925
Wijzigingen in de waardeveranderingen 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	488	277
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	709	760
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.222	-7.501
Totaal van financiële baten en lasten	-9.025	-6.464
Totaal van resultaat voor belastingen	65.972	108.727
Belastingen	-730	-5.760
Resultaat uit deelnemingen	4.753	15.371
Totaal van resultaat na belastingen	69.995	118.338
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
Netto resultaat na belastingen	69.995	118.338



Enkelvoudige winst- en verliesrekening NIET-DAEB

(x € 1.000)

	2019	2018
Huuropbrengsten	4.905	4.789
Opbrengsten servicecontracten	167	177
Lasten servicecontracten	-26	-78
Overheidsbijdragen	0	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-277	-210
Lasten onderhoudsactiviteiten	-686	-668
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-333	-359
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.750	3.651
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.169	8.445
Toegerekende organisatiekosten	-11	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.422	-7.336
Totaal van nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	736	1.098
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	57
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.447	11.760
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-36	134
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-8	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.403	11.951
Opbrengsten overige activiteiten	11	14
Kosten overige activiteiten	0	0
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	11	14
Overige organisatiekosten	-82	-118
Kosten omtrent Leefbaarheid	-29	-37
Wijzigingen in de waardeveranderingen 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	13	12
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-700	-750
Totaal van financiële baten en lasten	-687	-738
Totaal van resultaat voor belastingen	6.102	15.821
Belastingen	-1.340	-470
Resultaat uit deelnemingen	-9	20
Totaal van resultaat na belastingen	4.753	15.371
Aandeel in het geconsolideerde resultaat dat niet aan de rechtspersoon toekomt	0	0
Netto resultaat na belastingen	4.753	15.371



Kasstroomoverzicht DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2019	2018	
Operationele activiteiten			
Hururontvangsten	46.330	44.863	
Vergoedingen	3.631	3.649	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	198	452	
Ontvangen interest	703	760	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>50.862</u>	<u>49.724</u>	
Erfpacht	0	0	
Betalingen aan werknemers	3.940	4.041	
Onderhoudsuitgaven	12.352	8.968	
Overige bedrijfsuitgaven	9.841	8.985	
Betaalde interest	6.646	7.358	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	43	561	
Verhuurdersheffing	5.877	5.950	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	283	388	
Vennootschapsbelasting	0	0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>38.982</u>	<u>36.251</u>	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		11.880	13.473
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.339	3.329	
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	
Verkoopontvangsten grond	2	0	
(Des)investeringsontvangsten overige	-3.254	-6.286	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>2.087</u>	<u>-2.957</u>	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	17.969	7.299	
Verbeteruitgaven	26.817	10.176	
Aankoop	1.347	401	
Nieuwbouw verkoop	0	0	
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	
Sloopuitgaven	0	22	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	389	307	
Externe kosten bij verkoop	111	38	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>46.633</u>	<u>18.243</u>	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		-44.546	-21.200
FVA			
Ontvangsten verbindingen	0	0	
Ontvangsten overig	0	0	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>		0	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-44.546	-21.200
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te geborgde leningen	46.000	10.000	
Nieuwe geborgde leningen DAEB	11.000	2.000	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	22.831	19.086	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		34.169	-7.086
Toename (afname) van geldmiddelen		<u>1.503</u>	<u>-14.813</u>
Wijziging kortgeld			
geldmiddelen aan het begin van de periode		445	15.258
geldmiddelen aan het einde van de periode		1.948	445

/ gewoon thuisvoelen /



Kasstroomoverzicht NIET-DAEB

(x € 1.000,-)

(Volgens de directe methode)

	2019	2018	
Operationele activiteiten			
Hururontvangsten	4.443	4.090	
Vergoedingen	176	179	
Overheidsontvangsten	0	0	
Overige bedrijfsontvangsten	450	682	
Ontvangen interest	-700	-749	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>4.369</u>	<u>4.202</u>	
Erfpacht	23	11	
Betalingen aan werknemers	295	304	
Onderhoudsuitgaven	689	579	
Overige bedrijfsuitgaven	601	674	
Betaalde interest	0	30	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	3	42	
Verhuurdersheffing	440	163	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0	
Vennootschapsbelasting	0	0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>2.051</u>	<u>1.803</u>	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		2.318	2.399
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.053	3.006	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0	
Verkoopontvangsten grond	0	1.537	
(Des)investeringsontvangsten overige	3.254	6.286	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<u>6.307</u>	<u>10.829</u>	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	80	733	
Verbeteruitgaven	1.480	1.059	
Aankoop	814	1.006	
Nieuwbouw verkoop	0	0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	
Sloopuitgaven	0	0	
Aankoop grond	0	0	
Investerings overig	9	23	
Externe kosten bij verkoop	66	34	
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<u>2.449</u>	<u>2.855</u>	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>		3.858	7.974
FVA			
Ontvangsten verbindingen	56	2.504	
Ontvangsten overig	0	0	
Uitgaven verbindingen	0	0	
Uitgaven overig	0	0	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	<u>0</u>	<u>56</u>	<u>2.504</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		3.914	10.478
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te geborgde leningen	0	0	
Nieuwe geborgde leningen DAEB	-11.000	-2.000	
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	0	494	
Aflossing ongeborgde leningen DAEB	0	0	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB	0	0	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-11.000	-2.494
Toename (afname) van geldmiddelen		-4.768	10.383
Wijziging kortgeld			
geldmiddelen aan het begin van de periode		10.624	241
geldmiddelen aan het einde van de periode		5.856	10.624

/ gewoon thuisvoelen /



Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum die geen nadere informatie geeft over de situatie per 31 december 2019.

De gevolgen zijn toegelicht bij de geconsolideerde jaarrekening.



Ondertekening bestuur en toezichthouders Woongoed Zeist

Het bestuur

W.g.
Rob Wassenberg
Directeur / Bestuurder

ZEIST, 28 mei 2020
Woongoed Zeist

Vaststellen van de jaarrekening:

De Raad van Commissarissen

W.g.
J. Hagens
Voorzitter

W.g.
B. Sanches
Vice-voorzitter

W.g.
M. Smit
Lid

W.g.
R. Verkerk
Lid

W.g.
H. van Kraaij
Lid



III OVERIGE GEGEVENS





Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Deloitte.

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

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woongoed Zeist

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Woongoed Zeist te Zeist gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woongoed Zeist op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
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 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woongoed Zeist zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de impact van COVID-19

Het coronavirus heeft ook invloed op Stichting Woongoed Zeist. In de toelichting op pagina 109 en 126 (paragraaf gebeurtenissen na balansdatum) in de jaarrekening heeft het bestuur de huidige impact en haar plannen om met deze gebeurtenissen of omstandigheden om te gaan toegelicht. Ook geven zij aan dat het op dit moment voor hen niet goed mogelijk is om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Stichting Woongoed Zeist.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2005BF218E/AVL/1

129



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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 65 en 66. Hier staat beschreven dat Stichting Woongood Zeist een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2019) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

VERKLARING OVER DE IN DE JAARSTUKKEN OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.



BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amhem, 28 mei 2020

Deloitte Accountants B.V.

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



Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woongoed Zeist staat geen statutaire regeling opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat.

