



# Jaarverslag 2022

RK Woningbouwstichting Zeist



# Inhoudsopgave

## Deel 1 Bestuursverslag

Algemene gegevens .....	4
Woord vooraf .....	5
Bijzonder Betrokken werken aan de volkshuisvesting in Zeist .....	5
De RK Woningbouwstichting Zeist in beeld .....	7
Missie, visie, kernwaarden, jaarplan en vooruitblik.....	8
Onze missie.....	8
Onze visie .....	8
Onze kernwaarden .....	8
Onze strategische doelstellingen .....	9
Vooruitblik.....	9
Maatschappelijke prestaties .....	11
Beschikbaarheid .....	11
Betaalbaarheid .....	14
Kwaliteit en duurzaamheid .....	14
Samen met onze belanghebbenden .....	19
Stakeholders.....	19
Klachten en geschillencommissie.....	21
Bedrijfsvoering .....	22
Good governance .....	22
Personeel en Organisatie .....	24
Financieel beheer en beleid .....	25
1. Realisatie ondernemingsplan 2022 - 2025.....	25
2. Sturen op kasstromen .....	30
3. Vastgoed.....	32
4. Beoordeling toezichthouder.....	36
5. Analyse jaarresultaat.....	37
6. Treasury.....	41
7. RK Zeist “in control” .....	43
Verslag van de Raad van Commissarissen.....	52
Samenvatting.....	52
Verantwoording verslagjaar 2022.....	54
Deel 1: Visie en uitgangspunten.....	54

Deel 2: De Raad van Commissarissen als toezichthouder.....	55
Deel 3: De Raad van Commissarissen als werkgever en opdrachtgever.....	57
Deel 4: De Raad van Commissarissen als Klankbord.....	57
Deel 5: Functioneren van de Raad van Commissarissen in 2022.....	58
Tot slot.....	61

Deel 2 Jaarrekening

pagina 62 t/m 125



# Deel 1

# Bestuursverslag 2022

RK Woningbouwstichting Zeist

## Algemene gegevens

<b>Naam van de toegelaten instelling:</b>	RK Woningbouwstichting Zeist
<b>Plaats van vestiging:</b>	Zeist
<b>Vestigingsadres:</b>	Hortensialaan 30, 3702 VG, Zeist
<b>Correspondentieadres:</b>	Hortensialaan 30, 3702 VG, Zeist
<b>Telefoonnummer:</b>	00 31 30 698 50 30
<b>E-mailadres:</b>	<a href="mailto:info@rkzeist.nl">info@rkzeist.nl</a>
<b>Website:</b>	<a href="http://www.rkzeist.nl">www.rkzeist.nl</a>
<b>Datum van het Koninklijk Besluit waarbij instelling is toegelaten:</b>	8 februari 1911
<b>Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel:</b>	30039108
<b>NRV-nummer:</b>	2447 (L-nummer 0147)
<b>Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:</b>	Aedes, VTW en NVBW
<b>Directeur/bestuurder:</b>	Mr. C.H. Schuurmans MSc MSRE

# Woord vooraf

## Bijzonder Betrokken werken aan de volkshuisvesting in Zeist

Bij het schrijven van deze tekst in het voorjaar van 2023, lijken de Covid-19 restricties van de voorgaande jaren, inmiddels lang geleden. Toch golden de strengere eisen nog voor de eerste maanden van 2022. Na het steeds verder opheffen van deze maatregelen kreeg 'het oude normaal' snel weer haar beslag. Medewerkers signaleerden desondanks al snel een bepaalde onrust in wijken en buurten. Met name op het gebied van leefbaarheid zorgden onbegrip en korte lontjes voor verschillende geagiteerde en soms zelfs agressieve confrontaties. Deze lijn nam in de maanden erna weliswaar wat af maar samen met onze partners binnen wijkgericht werken signaleren wij een toename van deze problematiek. RK Woningbouwstichting Zeist (RK Zeist) heeft extra mankracht ingezet op het bevorderen van de leefbaarheid en probeert al in een vroeg stadium onrust te signaleren en daar vervolgens iets mee te doen. Deze aanpak is voor 2022 net zo noodzakelijk als succesvol geweest.

De beschreven onrust werd ook op een ander vlak gevoeld. De oorlog in Oekraïne heeft grote impact gehad op de energieprijzen en daarmee met de sterk opgelopen woonlasten van bewoners. Verschillende maatregelen op Rijksniveau hebben de stijging (en de onrust) weliswaar gedempt maar de onderliggende problematiek is nog niet verdwenen. RK Zeist heeft in 2022 tal van bewoners die de zorgen boven het hoofd groeide dan ook maatwerk geboden.

Aan de andere kant werd RK Zeist ook getroffen door oplopende rentestanden en scherp gestegen bouwkosten. Onder andere twee nieuwbouwprojecten werden geconfronteerd met kostenstijgingen van boven de 20%. Deze projecten zijn afgewogen tegen de andere verplichtingen en ambities van de organisatie en, mede als gevolg van prudent financieel- en risicobeleid, konden deze nieuwbouwontwikkelingen voortgang vinden.

Wij zijn trots dat er 24 grondgebonden sociale huurwoningen konden worden toegevoegd aan de voorraad. In het najaar kregen de eerste bewoners aan de Roggeakker de sleutels van hun woning die in verschillende huurklassen zijn aangeboden. In goede samenwerking met de ontwikkelaar en bouwer kon niet alleen ruim op tijd worden opgeleverd maar werd ook van een aanzienlijke RVV-subsidie op de nieuwbouw geprofiteerd.

Procedures werken in toenemende mate vertragend op de nieuwbouwontwikkeling. Dit is een zorgelijke situatie maar toch zijn er ook successen te melden. Voor het project Kometenlaan zijn alle bezwaren weerlegd en zijn er met de bezwaarmakers / omwonenden afspraken gemaakt. In februari 2023 is gestart met de bouw van 18 flatwoningen in Huis ter Heide. Aan de Dwarsweg zijn eveneens alle bezwaren juridisch getoetst en is de vergunningverlener (gemeente Zeist) in het gelijk gesteld. Er is vervolgens wel gebruik gemaakt van het aantekenen van hoger beroep bij de Raad van State. Omdat er geen opschortende werking vanuit gaat zal in april 2023 worden gestart met de sloop. De snelle bouwsystematiek zou een snelle oplevering in 2023 mogelijk maken.

In 2022 is veel werk verzet binnen het project Eikenstein. De hierboven problematiek omtrent rentestijging, maar ook de aanzienlijk gestegen bouwkosten compliceerden de haalbaarheid van dit project aan de Utrechtseweg. Samen met de gemeente Zeist en de

ontwikkelcombinatie wordt hard gewerkt aan een haalbare en maatschappelijke verantwoorde oplossing.

In 2022 hebben de organisaties RK Zeist en Heuvelrug Wonen het nieuwe ERP systeem (cloud oplossing) verder eigen gemaakt. Met vereende kracht is hard gewerkt aan de livegang op 1 november 2021, en in de zomer van 2022 is het project in beheer gegaan. In de beheersorganisatie nemen medewerkers van beide corporaties deel. De gezamenlijke inrichting draagt zowel bij aan de verdere professionalisering van de organisatie(s) als aan de risicoreductie van de bedrijfsvoering.

Bewoners en bewonerscontacten zijn sterk met het DNA van RK Zeist verweven. Met onze dagelijkse volkshuisvestelijke taken hebben wij de bewoners steeds voor ogen. Dit zeggen wij niet alleen, dit doen wij ook. Zo werd de eerste bewonersbijeenkomst in september in groten getale bezocht. Het bestuur heeft de jaarstukken 2021 toegelicht en vooral vooruitgekeken naar de komende periode. Er werd ruimschoots gebruik gemaakt om met het bestuur en de aanwezige medewerkers in gesprek te gaan. Tal van punten passeerden de revue en men gaf aan wat voor de bewoners belangrijk is: nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid, voortmaken met renovatie, etc.

Deze lijn van informatie en consultatie van bewoners volgt logischerwijze op het tot stand komen van het ondernemingsplan Bijzonder Betrokken dat in 2021 door de Raad van Commissarissen is vastgesteld. Met bewoners en overige stakeholders werden de doelstellingen voor de komende vier jaren gemarkeerd (2022 – 2025). Het toevoegen van woningen, het versterken van de leefomgeving, betrouwbaar partnerschap en een robuust partnerschap staan hier centraal. Hierop volgend is in het najaar van 2022 het strategisch voorraadbeleidsplan vastgesteld. Er is een duidelijke, strategische koers hoe RK Zeist met zijn vastgoed wil omgaan: we blijven sociaal verhuren, wij verduurzamen de voorraad verder en verkopen in principe geen woningen.

In 2022 is besloten om een intensievere samenwerking (fusie) met onze collega corporatie Heuvelrug Wonen te onderzoeken. Wij werkten reeds prettig en succesvol samen op het gebied van ICT en ERP (zie hierboven) en de laatste jaren werden ook kennis en verschillende personeelsleden in toenemende mate gedeeld. Tevens werken wij samen aan het grotere intergemeentelijke nieuwbouwproject bij het station Driebergen-Zeist. Begin 2023 is een intentieverklaring getekend waarin wij de meerwaarde van een mogelijke fusie onderzoeken. In de loop van dit jaar zal duidelijk worden of Heuvelrug Wonen en RK Zeist definitief voor fusie kiezen. Deze zal dan in 2024 haar beslag krijgen.

Afsluitend dank ik graag alle bewoners en onze belangenhouders voor het in ons gestelde vertrouwen. Onze organisatie zal gecommitteerd blijven werken aan de belangrijke volkshuisvestelijke doelstellingen waar wij voor staan. Maar wel met de menselijke maat, nabij en betrokken. Het spreekt voor zich dat een organisatie niets is zonder de gedrevenheid van zijn medewerkers, mijn dank gaat dan ook uit naar dit dynamische team!

Voorjaar 2023,

Camiel H. Schuurmans, directeur-bestuurder

## De RK Woningbouwstichting Zeist in beeld

<b>Portfolio van de RK Zeist</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aantal huurwoningen	1027	1003
<ul style="list-style-type: none"> <li>• waarvan sociale huurwoningen (DEAB)</li> <li>• waarvan vrije sector huurwoningen (niet-DEAB)</li> </ul>	1010 17	986 17
Gemiddelde Energieprestatie op basis van de NTA 8800	168	171
Percentage huurwoningen met A+, A- of B- label	73%	73%
Huurwoningvoorraad naar huurklasse		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• goedkoop: ≤ € 442,46</li> <li>• betaalbaar: € 442,47 - ≤ € 678,66</li> <li>• duur: € 678,67 - ≤ € 763,47</li> <li>• &gt; € 763,47 en niet-DEAB</li> </ul>	68 654 260 45	83 710 190 20
Toewijzingen DEAB-woningen		
Aantal EU-toewijzingen		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• toegewezen aan de primaire doelgroep</li> <li>• toegewezen aan de niet-primaire doelgroep</li> <li>• Percentage passend toegewezen</li> </ul>	97% (73) 3% (2) 100	100% (88) 100% (0) 100
<b>Organisatie en bedrijfsvoering</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Personeel en bedrijfslasten		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• aantal full-time equivalent</li> </ul>	11,6	9,2
Huurdersoordeel, Aedes benchmarkscore	B	B
<ul style="list-style-type: none"> <li>• nieuwe huurder</li> <li>• reparatieverzoek</li> <li>• vertrokken huurder</li> </ul>	B (7,9) B (7,5) A (8,7)	A (8,2) B (7,5) A (8,4)
Huuropbrengsten		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• netto huuropbrengsten x € 1 miljoen</li> <li>• gemiddelde huur sociale huurwoning per maand x € 1</li> <li>• gemiddeld percentage van maximaal redelijke huur</li> </ul>	7,5 623 68,6%	7,1 595 72,1%



# Missie, visie, kernwaarden, jaarplan en vooruitblik

## Onze missie

'Goede huisvesting verzorgen voor mensen die dat niet zelfstandig kunnen organiseren. Met aandacht voor de mens, de kwaliteit van wonen en de woonomgeving, betaalbaarheid en duurzaamheid.'

## Onze visie

Wij hebben oog voor de mens, zijn woning en leefomgeving. We bieden financieel minderdraagkrachtige groepen in Zeist een goede, betaalbare woning.

Een goede, betaalbare woning aanbieden alleen, vinden wij echter niet genoeg. Naast de woningen, hebben we ook oog voor de woonomgeving. Mensen moeten prettig kunnen wonen; zich thuis kunnen voelen. We maken ons hard voor een mooie, sociale en veilige woonomgeving door in gesprek te gaan met onze bewoners en te stimuleren dat burens met elkaar in gesprek gaan en elkaar leren kennen.

Daarnaast zetten we in op kwaliteit en behoud van cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Zeist. Dat is ook zichtbaar in onze portefeuille. Indien zich kansen voordoen voor behoud van cultuurhistorisch erfgoed in Zeist, zet de RK Zeist zich in om dit erfgoed te behouden, te renoveren en te onderhouden en deze op duurzame wijze exploitabel te maken. Uitgangspunt hierbij is dat het moet passen binnen onze sociale doelstellingen en financiële kaders.

Wij zijn zelfstandig, werken samen en maken bedrijfseconomisch verantwoorde keuzes. De financiën zijn daarbij zeker van belang. Degelijk financieel beleid en risicomanagement zijn voorwaarden voor het bereiken van onze maatschappelijke doelen. Integriteit staat hoog in het vaandel. De RK Zeist is aangesloten bij de brancheorganisatie Aedes en onze commissarissen bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). We volgen de regels met betrekking tot de governance code voor corporaties.

## Onze kernwaarden

### I. HART VOOR DE BEWONERS, OOG VOOR DE LEEFOMGEVING

We willen zichtbaar zijn als een betrouwbare, betrokken en verbindende verhuurder van met name sociale huurwoningen in Zeist. Een sociale verhuurder die hart heeft voor haar bewoners en oog voor de leefomgeving.

### II. HUISVESTING VOOR HUISHOUDENS DIE ZICHZELF NIET REDDEN OP DE WONINGMARKT

We voelen ons verantwoordelijk voor (en zijn aanspreekbaar op) het beschikbaar stellen van betaalbare en kwalitatief goede, duurzame woningen in een prettige omgeving aan huishoudens die zich zichzelf (financieel) niet redden op de woningmarkt.

### III. VERBINDEN DOOR COMMUNITY BUILDING

We zien voor onszelf een verbindende rol weggelegd in de Zeister samenleving. We investeren in een structurele dialoog met de bewoners en dragen daarmee bij aan een sociale woonomgeving.

### IV. OOG VOOR CULTUURHISTORIE

We voelen ons (mede)verantwoordelijk voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed. Indien zich kansen voordoen voor behoud van cultuurhistorisch erfgoed in Zeist, zetten we ons in dit

erfgoed te behouden, te renoveren en te onderhouden en deze op moderne en duurzame wijze exploitabel te maken.

### Onze strategische doelstellingen

Met onze missie, visie en kernwaarden als belangrijkste leidraad hebben we de ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende opgaven vertaald naar en uitgewerkt in vier strategische doelstellingen:

- A. Toevoegen van woningen
- B. Versterken van de leefbaarheid
- C. Betrouwbaar partnerschap
- D. Robuuste organisatie

Vanuit het vigerend ondernemingsplan wordt jaarlijks een gedetailleerd jaarplan opgesteld. Het jaarplan 2022 is gebaseerd op de doelstellingen van de organisatie op het gebied van onder andere beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming, leefbaarheid en financiële continuïteit. Over het jaarplan wordt per tertiaal aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd. Elders in dit jaarverslag zijn de resultaten op het gebied van deze doelstellingen opgenomen.

### Vooruitblik

Een groot woningtekort, een stevige verduurzamingsopgave, een groeiende groep die met spoed een woning nodig heeft en de leefbaarheid staat onder druk. Met deze uitdagingen hebben we al enkele jaren te maken, ze worden echter ieder jaar groter. We zetten ons daarom ook de komende jaren volop in op het toevoegen van woningen, het versterken van de leefbaarheid en het aangaan van betrouwbare en duurzame samenwerkingsverbanden. De maatschappelijke opgaven kunnen alleen worden opgelost door een gezamenlijke integrale aanpak met onze maatschappelijke partners.

Daarbij komt dat de betaalbaarheid steeds verder onder druk komt te staan. In 2022 waren het nog vooral de energiekosten die flink stegen, met name door de oorlog in Oekraïne. De laatste maanden van 2022 en begin 2023 stegen echter alle kosten flink. De stijging van de energieprijzen, maar ook de verhoging van kosten van materialen en grondstoffen, zorgen voor een stijging van de prijzen van alle producten en diensten. Dit heeft onder andere invloed op de servicekosten die onze huurders betalen. Per 1 maart 2023 waren we genoodzaakt een verhoging van de servicekosten door te voeren. Het is onduidelijk hoe de kosten voor energie en producten en diensten zich zullen ontwikkelen, we zijn hier extra alert op. We blijven in ieder geval investeren in energetische maatregelen in onze woningen, hiermee dragen wij bij aan het beperken van de energiekosten van onze huurders.

Eind 2022 is het geactualiseerde strategisch voorraadbeleid vastgesteld. Begin 2023 zijn de hieruit voortvloeiende complexplannen en het beleid voor huurprijzen en duurzaamheid opgesteld. Deze beleidsnotities zullen in 2023, na een adviestraject met Prisma huurdersbelangen, worden vastgesteld en geïmplementeerd.

In 2022 hebben de bestuurder en de Raad van Commissarissen zich gebogen over het vraagstuk wat betreft de organisatorische schaal van de RK Zeist in relatie tot de opgave waar wij voor staan in de komende jaren. Zij zijn tot de conclusie gekomen dat een schaalvergroting van de organisatie noodzakelijk/wenselijk is om ook in de toekomst de lokale

volkshuisvestelijke opgaven goed te kunnen realiseren. Daarom wordt in 2023 samen met Heuvelrug Wonen een gezamenlijke verkenning uitgevoerd naar de meerwaarde, de mogelijkheden en risico's van een fusie van beide woningcorporaties. Bij een positieve beoordeling daarvan zal in de tweede helft van 2023 die fusie worden voorbereid, teneinde – als richtpunt - op 1 januari 2024 juridisch gefuseerd te zijn.

# Maatschappelijke prestaties

## Beschikbaarheid

### Samenstelling woningvoorraad

De RK Zeist heeft in 2022 24 nieuwe woningen toegevoegd aan haar voorraad. De samenstelling van de voorraad is in 2022 verder niet gewijzigd. Op 31 december 2022 bezat de RK Zeist **1027** woningen, waarvan **1010** DAEB-woningen (zie tabel).

Woningtype	Aantal 2022	Aantal 2021
Eengezinswoningen	345	321
Appartementen	582	582
Seniorenwoningen (appartementen)	82	82
Onzelfstandige studenteneenheid	8	8
Intramurale zorg	10	10
<b>Totaal aantal huurwoningen</b>	<b>1027</b>	<b>1003</b>
Waarvan DAEB-huurwoningen	1010	986
Waarvan niet-DAEB-huurwoningen	17	17

De RK Zeist heeft daarnaast de volgende 26 verhuureenheden (garages en parkeerplaatsen, bedrijfsruimten en overige ruimten) in exploitatie op 31 december 2022:

Locatie	Aard	Aantal
Diversen	Garages/parkeerplaatsen	21
Hortensialaan 30	Kantoor + zaal	1
Hortensialaan 32	Kinderdagverblijf	1
Choisyweg	Kinderdagverblijf	1
Couwenhoven	Bedrijfsruimte + bergruimte	2

### Verkoop huurwoningen

Er is in 2022 geen enkele woning verkocht of in eigendom overgedragen.

### Nieuwbouw/koop

In 2022 is één nieuwbouwcomplex gerealiseerd met rug-aan-rug eengezinswoningen. De 24 woningen aan de Roggeakker in Zeist (Zeister Enk) zijn in november en december verhuurd..

### Sloop/woningonttrekking

In 2022 zijn er geen woningen gesloopt of uit exploitatie gehaald.

### Nieuwe verhuringen (DAEB-woningen)

In 2022 zijn 75 DAEB-woningen (opnieuw) verhuurd. Dit zijn meer woningen dan in de afgelopen jaren met name door de oplevering van 24 nieuwbouw DAEB-woningen. Het jaar 2016 vormt een uitzondering in verband met een flinke stijging door de nieuwe contracten van de Doctor Schaeapmanlaan.

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Mutaties</b>	57	82	62	112	54	58	58	50	88	75

Naast de 75 DAEB-woningen zijn er in 2022 geen woningen in de niet-DAEB-sector verhuurd. In totaal zijn er in 2022 75 woningen (opnieuw) verhuurd.

### Passend toewijzen

Woningcorporaties wijzen sinds 2016 sociale huurwoningen, conform wet- en regelgeving, passend toe. De overheid wil hiermee voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen. Tenminste 95% van de toewijzingen moeten hieraan voldoen. De RK Zeist heeft in 2022 alle huishoudens met een laag inkomen een passende woning toegewezen, oftewel 100% van de huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (52) hebben een woning met een netto huur tot en met de bijbehorende aftoppingsgrens toegewezen gekregen. In het onderstaande overzicht wordt uitgegaan van de netto huur<sup>1</sup>.

Type huishouden	Netto huur bij toewijzing Toewijzings- inkomen	Netto huur		
		≤ € 633,25	≤ € 678,66	≤ € 763,47
		Aantal	Aantal	Aantal
Eenpersoons	€ 24.075	17		17
Tweepersoons	€ 32.675	11		11
Drie- en meerpersoons	€ 32.675		21	21
Eenpersoons ouderen	€ 23.975	2		2
Tweepersoons ouderen	€ 32.550	1		1
Drie- en meerpersoons ouderen	€ 32.550			
<b>Totaal</b>		<b>31</b>	<b>21</b>	<b>52</b>

16% van de totale mutaties (12 van de 75 woningen in DAEB en niet-DAEB) hebben plaatsgevonden in de huurklasse boven de € 678,66.

In 2022 wordt de primaire doelgroep gevormd door huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen tot € 40.765 per jaar voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 per jaar voor meerpersoonshuishoudens. Van alle toewijzingen in de DAEB-sector moet in 2022 tenminste 92,5% gedaan zijn aan de primaire doelgroep. Woningcorporaties mogen 7,5% van hun woningen vrij toewijzen. Indien er afspraken met de gemeente zijn gemaakt mag dit percentage worden verhoogd naar maximaal 15%. De gemeente Zeist heeft met Woongood Zeist en de RK Zeist afgesproken dat minimaal 85% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep.

In 2022 zijn 2 DAEB-woningen toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven de grenzen van de primaire doelgroep; 97% is toegewezen aan de primaire doelgroep (73 woningen). Hiermee blijven wij binnen de grenzen van de wet.

### Loting

<sup>1</sup> De huurprijs is als volgt opgebouwd:

De bruto huurprijs is het bedrag dat maandelijks wordt betaald. Dit bedrag is het totaal aan kosten van de kale (netto) huur, service- en administratiekosten en eventuele overige gebruiks-, schoonmaak- en onderhoudskosten. De kale huur is het bedrag voor het gebruik van de woning zonder servicekosten. De subsidiabele servicekosten is het deel van de servicekosten dat opgeven mag worden aan de Belastingdienst voor de huurtoeslag. De kale huur en de subsidiabele servicekosten samen noemen we de subsidiabele huurprijs. Op basis hiervan wordt de huurtoeslag berekend.

In 2022 hebben wij één woning verloot conform de afspraken met de gemeente Zeist en Woongoed Zeist.

### **Ontruimingen**

In 2022 hebben wij 2 woningen ontruimd, één vanwege huurschuld wegens wanprestatie en één vanwege overlast. De RK Zeist voert een sociaal beleid en dit sociale beleid wordt ook bij huurincasso gevoerd. Het voorkomt uitzettingen, welke altijd een persoonlijk drama vormen. Deze werkwijze zorgt er tevens voor dat we al een lage huurachterstand hebben. De RK Zeist heeft intensief persoonlijk contact (telefonisch en persoonlijk) met huurders vanaf het eerste moment van te laat betalen.

### **Doelgroepen**

#### *Wonen, welzijn en zorg*

Onze maatschappelijke verantwoordelijkheid houdt niet op bij het verhuren en onderhouden van woningen. Een deel van onze (toekomstige) huurders heeft niet alleen belang bij bijvoorbeeld een aangepaste woning, maar ook bij voorzieningen op het terrein van welzijn en zorg. Wij denken daarbij niet alleen aan senioren of mensen met een lichamelijke beperking. Ook (begeleid) wonen van mensen die een steuntje in de rug nodig hebben bij het zelfstandig wonen is een aandachtsveld.

In flat 10 aan de Couwenhoven bevindt zich een woongroep voor ouderen. De leden van de woongroep wonen tussen de overige bewoners in de flat. Toewijzing van woningen voor deze woongroep geschiedt, met toestemming van de gemeente, buiten het woonruimteverdeelsysteem om. Er is een 4-kamerwoning ingericht als ontmoetingsruimte in deze Couwenhovenflat.

Het complex De Driest, bestaande uit 10 woningen, wordt verhuurd aan stichting Reinaerde. Hier wordt speciale zorg verleend aan mensen met een autisme indicatie.

#### *Statushouders*

Een bijzondere doelgroep zijn statushouders. Vanuit de Rijksoverheid krijgt elke gemeente, op basis van grootte, per jaar een taakstelling mee voor het aantal statushouders dat vanuit asielzoekerscentra moet verhuizen naar een reguliere woonruimte. Hiervoor werken de gemeente, Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) en de woningcorporaties samen. Statushouders krijgen buiten WoningNet om een woning aangeboden. Op basis van een informatieprofiel van het COA zoekt de gemeente samen met de woningcorporatie een geschikte woonruimte. In 2022 heeft de RK Zeist 15 statushouders gehuisvest in 5 woningen. Dit is conform afspraken met gemeente Zeist.

#### *Beter Wonen*

Voor sociaal kwetsbare mensen is het een grote stap om vanuit de ambulante zorg (zoals GGZ, reclassering, jeugdzorg, verslavingszorg en vrouwenopvang) zelfstandig te gaan wonen. De combinatie van een eigen woning met begeleiding op maat werkt in de praktijk uitstekend. Vereniging Beter Wonen coördineert de uitstroom uit (zorg)instellingen. In 2022 hebben wij 3 woningen via Beter Wonen verhuurd.

## Betaalbaarheid

### Betaalbaarheid van de voorraad

De woningvoorraad (DAEB en niet-DAEB) per 31 december 2022 naar huurprijsklasse is in de volgende tabel weergegeven.

Huurgrenzen 2022	Aantal 2022	Aandeel 2022	Aantal 2021	Aandeel 2021
Goedkoop (t/m € 442,46)	68	6,6%	83	8,3%
Betaalbaar (€ 442,47 t/m € 678,66)	654	63,7%	710	70,8%
Duur (€ 678,67 t/m € 763,47)	260	25,3%	190	18,9%
DAEB vanaf € 763,47 en niet-DEAB	45	4,4%	20	2,0%
<b>Totaal</b>	<b>1027</b>	<b>100%</b>	<b>1003</b>	<b>100%</b>

70,3% van de woningvoorraad behoort tot de categorie 'goedkoop' of 'betaalbaar'. De gemiddelde kale maandhuur kwam uit op € 623 (2021: € 595).

Het gemiddelde huurprijsniveau bedroeg 68,6% van de gemiddelde maximale huurprijs (2021: 72,1%).

Er vallen in 2022 minder woningen in de lagere huurprijsklassen, dit komt doordat de huren in 2022 wel zijn verhoogd, maar de aftoppingsgrenzen niet. Het gemiddelde huurprijsniveau ten opzichte van de maximale huurprijs is lager dan in 2021.

### Jaarlijkse huurverhoging

In 2022 hebben we geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huur van alle woningen is per 1 juli met inflatie (2,3%) verhoogd. De huurprijs van zelfstandige sociale huurwoningen mag niet hoger zijn dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). De huurprijs van de onzelfstandige sociale huurwoningen is afgetopt op de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46).

De huren van de niet-DAEB-huurwoningen en garages zijn per 1 juli 2022 met 2,3% (inflatie) verhoogd.

### Kwaliteit en duurzaamheid

Het bieden van een goede woonkwaliteit is een belangrijke voorwaarde voor prettig wonen. Wij stellen alles in het werk om het woongenot van de bewoners en de kwaliteit van ons bezit op peil te houden en waar nodig te verbeteren. Voor ons hele bezit geldt dat 'doorexploiteren' en het plegen van 'levensduur verlengend onderhoud' de uitgangspunten zijn. Uiteraard benutten wij elke kans het bezit verstandig te verduurzamen.

Om de kwaliteit van onze woningen op peil te houden wordt op basis van de levensduur van de verschillende onderdelen van onze woningen een meerjarenonderhoudsbegroting opgesteld. De meerjarenonderhoudsbegroting wordt ieder jaar vertaald in een jaarbegroting voor planmatig onderhoud, wij gaan hiervoor ook in gesprek met de bewonerscommissies. Op basis van jarenlange ervaring maken wij ook een inschatting van het reparatie- en het mutatieonderhoud, zogenaamd niet-planmatig onderhoud.

Voorafgaand aan de uitvoering van (planmatig) onderhoud voeren we een inspectie uit aan de woning of het complex om vast te stellen of alle geplande maatregelen noodzakelijk zijn.

In 2022 waren de uitgaven voor het onderhoud als volgt:

Soort onderhoud (x € 1000)	2022	2021
Reparatieverzoeken	279	234
Mutatieonderhoud	127	126
Leefbaarheid in onderhoud	35	
Contractonderhoud cv- en andere installaties	160	127
Planmatig onderhoud	774	713
Duurzaamheid	417	927
<b>Totaal lasten onderhoud</b>	<b>1.792</b>	<b>2.128</b>

Hierna wordt ingegaan op de verschillende soorten onderhoud.

### **Niet-planmatig onderhoud**

Tot het niet-planmatig onderhoud behoren reparatieonderhoud, contractonderhoud en mutatieonderhoud. Wij onderhouden onze woningen goed, maar soms gaat er wat kapot. Dan treedt het reparatieonderhoud op. Hierbij streven we naar een snelle dienstverlening.

Wat het mutatieonderhoud betreft zorgen we ervoor dat een woning zo snel mogelijk woongereed wordt gemaakt. Dit levert niet alleen een (meer) tevreden huurder op maar heeft ook minder frictieeegstand en huurderving tot gevolg. Tijdens iedere mutatie lopen we een aantal standaard servicepunten na. Waar nodig worden ingrijpende maatregelen uitgevoerd. Soms verrichten we extra onderhoud als verhuurbetweterende maatregelen.

Bij de mutaties in het bestaande bezit waren er eind 2022 opvallend veel woningen met omvangrijk mutatieonderhoud en verbeteringen (keuken, badkamer, toilet) en asbest. We signaleren daarnaast dat de aspirant huurders steeds kritischer naar een woning kijken die ze krijgen aangeboden.

De uitgaven voor het reparatieonderhoud zijn toegenomen ten opzichte van 2021. Het aantal reparatieverzoeken is fors hoger dan in 2021, de gemiddelde kosten iets lager.

### **Planmatig Onderhoud/Duurzaamheid**

In de tweede helft van 2022 is gestart met de eerste werkzaamheden in de woningen van het complex Witte Hoven, de centrale verwarming- en mechanische ventilatie-installaties zijn in de woningen vervangen. In 2023 worden de overige werkzaamheden voor het groot onderhoud voorbereid.

### **Verbetering en verduurzaming van onze portefeuille**

Energiebesparende maatregelen maken een belangrijk onderdeel uit van de kwaliteit van een woning. Het maakt onze woningen niet alleen comfortabeler, maar zorgt ook voor lagere woonlasten en draagt bij aan een duurzame wereld. Wij streven ernaar dat uiterlijk 2050 de woningvoorraad van de RK Zeist CO<sub>2</sub>-neutraal is. Een eerste tussenstap is een gemiddelde Energie-Index van 1,4 voor ons bezit in 2020. Hiermee sluiten we aan bij het Convenant Energiebesparing Huursector (uit 2012, een onderdeel uit het Energieakkoord) waarin is afgesproken dat corporaties eind 2020 hun voorraad naar gemiddeld label B hebben gebracht. In 2022 hebben we de verduurzaming van onze woningen voorgezet.

Alle complexen met eengezinswoningen (met een geschikt dak) hebben een aanbod ontvangen voor plaatsing van zonnepanelen. De Schaepmanlaan en de Anne de Vrieslaan eind 2021 als laatste. Lange tijd was niet zeker of vanwege de monumentale structuur er wel



zonnepanelen op deze woningen mochten worden geplaatst. In 2021 kregen we hierover uitsluitel van de gemeente. In 2022 is bijna 65% van de woningen (53) aan de Schaepmanlaan en de Anne de Vrieslaan, van de bewoners die dat wilden, voorzien van zonnepanelen. Daarnaast is in 2022 het nieuwbouwcomplex Roggeakker met A++++-labels toegevoegd aan ons woningbezit (24 woningen). Hierdoor is de energieprestatie (EP2) voor de woningvoorraad in 2022 gedaald van 171 naar 168.

In onderstaande tabel is het totaaloverzicht van de labels weergegeven.

EP2 Vanaf 1-1-2021	Energie- Index (EI) tot 1-1-2021	Oude energielabel	2018	2019	2020	2021	2022	2021>2022
≤ 0		A++++				18	42	+24
0 - 50		A+++				0	0	
50 - 75	< 0,6	A++	0	0	4	24	24	
75 - 105	0,61 - 0,80	A+	101	101	108	5	5	
105 - 160	0,81 - 1,20	A	247	247	239	368	369	+1
160 - 190	1,21 - 1,40	B	212	212	212	300	301	+1
190 - 250	1,41 - 1,80	C	277	277	154	218	217	-1
250 - 290	1,81 - 2,10	D	74	74	32	16	16	
290 - 335	2,11 - 2,40	E	5	5	169	8	7	-1
335 - 280	2,41 - 2,70	F	15	15	14	9	9	
> 380	> 2,70	G	14	14	12	20	20	
<b>Totaal Aantal</b>			<b>945</b>	<b>945</b>	<b>944</b>	<b>986</b>	<b>1010</b>	

	Energie- Index (EI)		1,43	1,40	1,42			
EP2					212	171	168	
	Energielabel		C	B	C	B	B	

Vanaf 1 januari 2021 geldt de NTA 8800 als bepalingsmethodiek voor de energieprestatie (EP2) voor het woningbezit. De meerderheid van het woningbezit van de RK Zeist is nog voorzien van een geldig energielabel conform het Nader Voorschrift (EI) of oudere methodiek (< 2015, labels). Voor een onderling vergelijk van de energieprestatie vanaf 2021 zijn de Energie-Indexen geconverteerd naar de indicatieve EP2-scores met de bijbehorende labelklassen.

In 2022 zijn er nog 36 woningen die in de laagste labelklassen E, F en G vallen. 34 van deze woningen zijn van het complex Ons Huis. Deze woningen worden bij mutatie zeer ingrijpend gerenoveerd, dit kan niet in bewoonde staat worden gedaan. Na renovatie krijgen de woningen label A of B.

### Projecten in voorbereiding

#### Kometenlaan (Sterrenberg)

Naast het bestaande Bruggebouw met 30 appartementen is op eigen grond een nieuwbouwplan ontwikkeld voor 18 appartementen, samen met aannemer BéBouw Midreth (onderdeel van Volker Wessels). Dit is de oorspronkelijke bouwer van het bestaande Bruggebouw en gelieerd aan de ontwikkelaar van de hele wijk Sterrenberg. De nieuwbouw is

een uitbreiding van het bestaande gebouw. Begin 2019 is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst tussen de RK Zeist en Bébouw Midreth gesloten. Een groot aantal omwonenden heeft eind 2019 bezwaar gemaakt en vervolgens in 2020 beroep ingediend bij de rechtbank tegen de wijziging van het bestemmingsplan. In 2021 heeft de Rechtbank uitspraak gedaan en een extra parkeeronderzoek bevolen. Het parkeeronderzoek is in juli aangeleverd waarna de Rechtbank uitgesproken heeft dat de omgevingsvergunning gehandhaafd blijft. Begin 2022 zijn enkele omwonenden in hoger beroep gegaan. Het hoger beroep is uiteindelijk ingetrokken door de bezwaarmakers omdat met hen maatregelen in het kader van de leefbaarheid zijn overeengekomen. In januari 2023 is gestart met de bouw van de woningen.

### *Dwarsweg*

Op de hoek Dwarsweg/Schaepmanlaan, op de locatie van de voormalige supermarkt De Komeet, ontwikkelt de RK Zeist 24 zorgstudio's. Het pand van de oude supermarkt is in 2019 door de RK Zeist aangekocht. Het plan wordt in een bouwteam uitgewerkt met aannemer Continu Wonen en architect AG NOVA Architecten. In juni 2020 is de huurovereenkomst voor de zorgstudio's getekend met Reinaerde. In september 2021 heeft Continu Wonen aangegeven afscheid te willen nemen van het project. Begin 2022 is de omgevingsvergunning verleend door de gemeente Zeist en is bouwbedrijf Elk B.V. bereid gevonden het project over te nemen. Door omwonenden is bezwaar ingediend bij de rechtbank. De rechtbank heeft alle bezwaren naast zich neergelegd, de uitspraak is in januari 2023 ontvangen. Hierna heeft de RK Zeist besloten om de sloop in gang te zetten en de nieuwbouw te realiseren. Door omwonenden is in maart 2023 Hoger beroep aangetekend bij de Raad van State.

### *Eikenstein*

In augustus 2020 is de RK Zeist eigenaar geworden van het monument Eikenstein, een voormalige jeugd penitentiare inrichting). In het monument zullen circa 84 woningen worden gerealiseerd, waarvan een aanzienlijk deel zorgappartementen. Het monument gaat deel uitmaken van een wijk waar mensen van verschillende leeftijden, inkomens en achtergronden optimaal met elkaar samenleven en waar ontmoeting en verbinding centraal staan. In 2020 is een start gemaakt met het ontwerp van de woningen en de wijk. In 2021 kreeg het ontwerp steeds meer vorm. In 2022 is samen met de ontwikkelcombinatie en in overleg met de gemeente Zeist aan een voorlopig ontwerp gewerkt waarin de visie van dit project "Rendez-vous", oftewel ontmoeting, tot uiting komt. Inmiddels wordt er gewerkt aan een definitief ontwerp. Op exploitatieniveau zijn de gesprekken nog gaande. Ook in dit project culminereren hoge grondkosten, oplopende rente en gestegen bouwkosten. Partijen werken hard om de maatschappelijke visie binnen een haalbare exploitatie te realiseren. Hier zal in 2023 een duidelijker beeld over gevormd kunnen worden.

### **Klanttevredenheid**

De klant is uitgangspunt bij alles wat we doen. We werkten ook in 2022 aan verbetering van onze dienstverlening.

### **Aedes-benchmark**

In de Aedes-benchmark worden de belangrijkste prestaties van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten hiervan worden zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie. De Aedes-benchmark startte in 2014 en de RK Zeist neemt vanaf het begin deel aan deze benchmark. De benchmark deelt de prestaties per prestatieveld in drie klassen in, namelijk de A-, B- en C-klasse: de corporaties die bovengemiddeld presteren (A-

klasse), de corporaties die gemiddeld presteren (B-klasse) en de corporaties die onder gemiddeld presteren (C-klasse).

Aedesbenchmark:

Jaar	Huurdersoordeel	Benchmarkpositie
2022	8,0	B
2021	8,0	B
2020	8,2	A
2019	8,2	A
2018	8,3	A
2017	7,5	B
2016	7,9	A
2015	7,8	A
2014	7,9	A

Met betrekking tot het totale huurdersoordeel zijn we ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven. Het totale huurderoordeel is ingedeeld in 3 categorieën: nieuwe huurders, huurders met een reparatieverzoek en vertrokken huurders.

Onderdelen huurdersoordeel	Huurdersoordeel		Benchmarkpositie	
	2021	2022	2021	2022
Nieuwe huurders	8,2	7,9	A	B
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,5	B	B
Vertrokken huurders	8,4	8,7	A	A

# Samen met onze belanghebbenden

Maatschappelijke opgaven zijn complex. Het gaat in ons werk niet alleen om bouwen en verhuren, maar zeker ook over de kwaliteit van leven van de bewoners. Leefbaarheid, welzijn, ontplooiing, veiligheid; het zijn allemaal onderwerpen waar wij als corporatie niet alléén het verschil kunnen maken. Andere partijen zijn nodig om een passend aanbod aan de samenleving te doen.

Onze belangrijkste belanghouders zijn onze huurdersorganisatie Prisma huurdersbelangen, onze bewonerscommissies en de gemeente Zeist. Ook hebben we veelvuldig contact met onze collega-corporatie Woongood Zeist, politie en wijkagenten, welzijnsinstelling (MeanderOmnium) en zorginstellingen (waaronder Altrecht, Reinaerde, Abrona).

## Stakeholders

### Prisma

Wij hechten veel waarde aan de inbreng van onze bewoners, dat zit in ons DNA en dat doen wij op verschillende manieren. Prisma huurdersbelangen is de belangenorganisatie van onze huurders waarmee wij periodiek overleg voeren. Om het werk van Prisma huurdersbelangen mogelijk te maken ontvangt Prisma huurdersbelangen een financiële bijdrage en bieden wij faciliteiten als vergaderruimte en kopieermogelijkheden aan. Door de samenwerking met Prisma huurdersbelangen worden de huurders tijdig in de gelegenheid gesteld om zich uit te spreken over beleid en beheer en hierop invloed uit te oefenen. Het Prismabestuur is de spreekbuis van onze huurders en zij behartigt hun belangen. Ze concentreren zich op de hoofdlijnen en laten de stem van de huurders horen.

Samen komen wij minimaal 4 keer per jaar bijeen voor een periodiek overleg. In 2022 hebben we de onderwerpen jaarlijkse huurverhoging, energiekosten en de prestatieafspraken met de gemeente Zeist uitvoerig besproken. Daarnaast is de samenwerking met Heuvelrug Wonen een vast onderwerp van gesprek geweest. Als vast agendapunt hebben we de voortgang van de projectontwikkeling besproken.

### Bewonerscommissies

Naast actief overleg met Prisma huurdersbelangen heeft de RK Zeist veelvuldig overleg met haar bewonerscommissies. Op wijk- en complexniveau vinden we het belangrijk dat er een vertegenwoordiging is van een actieve bewonerscommissies. Met de bewonerscommissies overleggen wij over zaken die van belang zijn voor alle bewoners in een buurt of het woongebouw. Denk daarbij aan zaken als servicekosten, leefbaarheid en veiligheid of onderhoud aan de woningen. Ook worden er sociale bijeenkomsten met of door de bewonerscommissie georganiseerd.

Het verhogen van leefbaarheid en bevorderen van goed buerschap vinden wij belangrijk: wij zien dat het de sociale cohesie bevordert en het gevoel van eenzaamheid verlaagt.

Nadat alle COvid-19-restricties in 2022 weer zijn opgeheven is het contact met de bewonerscommissie weer aangehaald en zijn wij weer fysiek aanwezig geweest bij overleggen van bewonerscommissies. De bewonerscommissies vormen het aanspreekpunt als het gaat om de acties en uitvoering van de sociaal complexbeheerplannen. In 2022 zijn de complexbeheerplannen, die in 2019 zijn gemaakt, geactualiseerd.

## **Gemeente Zeist**

### *Prestatieafspraken 2022*

Het gezamenlijk doel van de gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties is om 'Prettig wonen voor mensen in Zeist, ook voor mensen met een laag inkomen' te realiseren. Wonen is immers een basisvoorwaarde voor een goed leven. Het is belangrijk dat er voldoende woningen zijn met een betaalbare huur. We hebben daarvoor ook in 2022 weer prestatieafspraken gemaakt voor 2023. Bij deze afspraken hebben we onze ambities vastgelegd op het gebied van samenwerking, betaalbaarheid, leefbaarheid en duurzaamheid.

De druk op de woningmarkt neemt nog steeds toe. Het aanbod van passende woningen blijft achter bij de toenemende vraag. De prijzen van koopwoningen in de regio zijn hoog. Voor steeds meer woningzoekenden is het daardoor nog lastiger om een betaalbare woning te vinden. Dit laat zich bij sommige bevolkingsgroepen zoals starters extra voelen. Uiteindelijk gaat het erom om een prettige, duurzame en gezonde leefomgeving voor iedereen te realiseren.

In 2022 waren er gemeenteraadsverkiezingen en er kwam een nieuw coalitieakkoord. Het nieuwe kabinet heeft de Nationale Woon- en Bouwagenda geïntroduceerd. Het bouwen van meer woningen staat in beide documenten centraal. De prestatieafspraken voor 2023 houden rekening met de afspraken in het coalitieakkoord en de Nationale Woon- en Bouwagenda.

### *Wijkgericht Werken*

Samen met de gemeente Zeist, de politie, Woongood Zeist en de stichting MeanderOmnium werken wij binnen het Wijkgericht Werken. De nauwe samenwerking tussen de partners werkt voordelig voor inwoners, maar ook voor de partners zelf omdat vraagstukken sneller en efficiënter aangepakt kunnen worden. In de wijkteams is ook in 2022 uitstekend samengewerkt.

In 2015 is er in Zeist tevens gestart met een sociaal wijkteam. Wijkbewoners kunnen op één centrale plek in de wijk terecht met hun vraag of initiatief. Daar zijn alle wijkwerkers tegelijk aanwezig, zodat de inwoners direct door de juiste persoon geholpen worden. De vragen kunnen variëren van vragen over zorg, veiligheid, kinderen en schuldhulpverlening tot bemiddeling naar werk en milieuzaken. Als corporatie zijn we ook in dit verslagjaar via het regulier wijkteam nauw aangesloten bij het sociale wijkteam.

### *Buurtbemiddeling*

Op initiatief van Wijkgericht Werken participeren wij in buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling helpt wanneer men in een lastige (conflict)situatie is gekomen met één van de burens of buurtbewoners. Getrainde vrijwilligers, de buurtbemiddelaars, luisteren naar het verhaal van beide partijen. Ze geven geen oordeel en zijn neutraal. Het is de bedoeling dat burens onder begeleiding van de bemiddelaars zelf het conflict oplossen. Het gaat hierbij om beginnende problemen.

In 2022 was in twee casussen een huurder van de RK Zeist betrokken. Eén casus was op initiatief/doorverwijzing van de RK Zeist. In de andere casus heeft de huurder van de RK Zeist zichzelf gemeld bij Buurtbemiddeling.

### *Buurtbeheer*

Onze medewerkers leefbaarheid zijn er voor het belangrijke persoonlijk contact tussen onze huurders en de RK Zeist. De interventies zijn divers, maar altijd mens- en oplossingsgericht. Zo wordt er bemiddeld bij grotere of kleinere conflicten tussen huurders, voordat buurtbemiddeling wordt ingeschakeld. Ook bij overlastgevallen worden partijen weer tot elkaar gebracht. Huurders met psychische problemen worden op zorgvuldige wijze in direct contact gebracht met professionele hulpverleners en wordt er een bezoek gebracht aan mensen met betalingsproblemen. De typische aanpak van de RK Zeist is een belangrijke succesfactor binnen het thema leefbaarheid.

Op de Couwenhovenflats vindt wekelijks een spreekuur plaats door de huismeester van dit complex.

### **Klachten en geschillencommissie**

We zien natuurlijk het liefst dat onze huurders tevreden klanten zijn. Maar dat lukt niet altijd. In sommige gevallen is een huurder niet tevreden over hoe wij de klacht hebben afgehandeld of is het niet eens met ons oordeel. Voor die gevallen hebben de Zeister woningcorporaties een gezamenlijk geschillenadviescommissie.

De geschillenadviescommissie (GAC) beoordeelt geschillen tussen individuele huurders of huurdersorganisaties en een woningcorporatie of één van haar medewerkers, over de wijze waarop de corporatie een klacht heeft behandeld. In 2022 zijn 5 klachten door de commissie ontvangen. Twee van deze zaken betrof een huurder van de RK Zeist. Er hebben geen hoorzittingen plaatsgevonden, de klachten zijn door de RK Zeist afgehandeld.

# Bedrijfsvoering

## Good governance

De RK Zeist is een maatschappelijk gedreven onderneming die op een open en transparante wijze communiceert met haar omgeving. Onder Corporate Governance wordt het geheel van regels verstaan op grond waarvan de RK Zeist als stichting wordt bestuurd, besluiten worden genomen en hoe beleid tot stand komt. Verder beschrijft Corporate Governance hoe, voor belanghebbenden, op een zo inzichtelijk mogelijke wijze verantwoording wordt afgelegd over de bevoegdheden van de bestuurder van de RK Zeist en de wijze waarop de Raad van Commissarissen inhoud geeft aan het uitoefenen van het interne toezicht.

## Aedes

De RK Zeist is lid van de branchevereniging Aedes, vereniging voor woningcorporaties, en onderschrijft de AedesCode van harte. In de AedesCode is de maatschappelijke functie van woningcorporaties vastgelegd en uitgewerkt. Met de AedesCode laten wij zien waar wij voor staan en waarop wij aanspreekbaar zijn. Wij bieden kwaliteit en leggen verantwoording af. Samen met de gemeente en maatschappelijke organisaties werkt de RK Zeist aan goed wonen. Wij maken daar afspraken over met onze belanghebbenden.

## Governancecode Woningcorporaties

Wij hanteren overeenkomstig de Aedes Code de Governancecode Woningcorporaties. Deze geeft aan hoe een corporatie bestuurd moet worden en bevat regels voor het functioneren van het bestuur en de Raad van Commissarissen. In de Governancecode Woningcorporaties zijn de normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording, eerlijkheid, betrouwbaarheid en interne beheersing vastgelegd. De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. Voor de volgende onderwerpen geldt het 'leg uit' principe:

- Benoeming van de directeur-bestuurder voor een periode van maximaal 4 jaar. Het lopende contract heeft een geldigheidsduur van onbepaalde tijd, omdat de bestuurder al in dienst was vóór de inwerkingtreding van de code en van de Woningwet.
- Overeenkomst artikelen 166, 279 en 391 lid 7 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek wordt toegelicht dat zetels in het bestuur en/of raad niet evenwichtig zijn verdeeld. Op dit moment is de zetelverdeling in het bestuur én de raad tussen man en vrouw 4:1. Bij de volgende wisseling zal nadrukkelijk gezocht worden naar een vrouwelijk invulling van de zetel, zodat een evenwichtige verdeling tussen man en vrouw gerealiseerd kan worden.

## Intern toezicht

Het interne toezicht is belegd bij de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC houdt toezicht op het functioneren van de directie en de algemene gang van zaken in de RK Zeist. De raad adviseert daarnaast de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de statutaire directeur-bestuurder, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de statutaire directeur-bestuurder vast. De RvC geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de RK Zeist elke vier jaar laat uitvoeren. De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Daarnaast stelt de RvC het beloningsbeleid van het bestuur vast conform de vigerende wettelijke kaders (Wet

Normering Topinkomens, WNT).

De beloning wordt toegelicht in het jaarverslag en door publicatie van het integrale jaarverslag op de website van de woningcorporatie extern gepubliceerd.

### **Extern toezicht**

De RK Zeist heeft de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van de RK Zeist en op de financiële huishouding.
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht, zoals het verbod op kartelafspraken, en op misbruik van economische machtsposities. Met de komst van de Warmtewet is de corporatie aangemerkt als energieleverancier. De ACM ziet toe op naleving van deze wet.
- De Autoriteit Persoonsgegevens ziet toe op de naleving van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Deze is vanaf 25 mei 2018 van kracht.
- De Autoriteit Financiële Markten (AFM) ziet toe op de uitvoering van de regelgeving voor de afhandeling van derivatentransacties.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- Een visitatiecommissie. In aanvulling op het bovengenoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie de RK Zeist eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen.
- De externe accountant BDO controleert in opdracht van de RvC de jaarrekening van de RK Zeist en voert in dit kader diverse onderzoeken uit. Deze accountant rapporteert aan de directie en de RvC over de bevindingen.
- Het waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat de RK Zeist tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als 'hoeder van de borg' ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ook collega-corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties of andere stakeholders kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

### **Competenties directeur-bestuurder**

De directeur-bestuurder voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de Woningwet aan een bestuurder van een woningcorporatie. Hierbij hoort een bepaald opleidingsniveau, deskundigheid, bestuurlijke ervaring, onafhankelijk denken en kritisch vermogen. Deze vaardigheden zijn bij de huidige directeur-bestuurder in voldoende mate aanwezig.

### **Nevenfunctie directeur-bestuurder**

De directeur-bestuurder heeft, naast zijn functie, sinds september 2019 een onbezoldigde nevenfunctie als bestuurslid van het dagelijkse bestuur van de RWU. De nevenfunctie is niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

### **Permanente educatie**

In de Governancecode woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. De bestuurder van de RK



Zeist is in 2020 gestart met de laatste module van zijn Master-opleiding. De studie is in juli 2022 succesvol afgerond en de (490) PE-punten vallen dan ook in 2022, 2023 en 2024.

### Personeel en Organisatie

Met een team van gedreven en efficiënte medewerkers stellen wij de bewoners en het wonen centraal. Wij zijn betrokken en benaderen een ander zoals wij zelf benaderd willen worden, hulpvaardig en met oprechte interesse. We zijn trots dat dit streven tot uiting komt in een hoge waardering van onze bewoners (Aedes benchmark 2022).

Vanwege de bescheiden omvang van de organisatie wordt van elke medewerker verlangd dat deze zich flexibel opstelt en vaak ook multidisciplinair is. Deze competenties zijn onmisbaar, maar zorgen ook voor een betere relatie met de klant omdat een medewerker van meerdere markten thuis is. Tegelijkertijd beseffen wij ons dat wij niet alle specialismen in huis hebben. Wat doe je zelf en wat moet van buiten worden gehaald, is steeds de vraag. Wij realiseren ons dat wij verstandig om moeten gaan met de inhuur van derden. Een goede balans vinden tussen een lage beheerlast en een hoge klanttevredenheid is het optimum waar wij naar streven. Het streven naar kwaliteitsverbetering is ook zichtbaar in het personeelsbeleid.

In juni 2022 is een nieuwe collega Opzichter Vastgoedbeheer gestart. In september is het Hoofd Technische dienst met pensioen gegaan. Ook dit jaar is een aantal van onze vastgoedprojecten ondersteund door de inhuur van management en medewerkers van Heuvelrug Wonen.

# Financieel beheer en beleid

## 1. Realisatie ondernemingsplan 2022 - 2025

In het jaarverslag wordt inzicht gegeven over het bereiken van de doelstellingen die in het ondernemingsplan zijn vastgelegd. In de jaarrekening over de daarvoor ingezette middelen. In de voorafgaande hoofdstukken van dit jaarverslag is ingegaan op de (realisatie van de genoemde) doelen, in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten die betrekking hebben op financieel beheer en beleid, alsmede op planning en control.

RK Zeist zet haar vermogen in om strategische doelen uit het ondernemingsplan te realiseren. De in het ondernemingsplan benoemde doelen zijn:

- A. Toevoegen van woningen
- B. Versterken van de leefomgeving
- C. Betrouwbaar partnerschap
- D. Robuuste organisatie

Omdat onderzoek wordt gedaan naar een fusie met samenwerkingspartner Heuvelrug Wonen zijn concrete maatregelen om de doelen te bereiken nog niet allemaal uitgewerkt.

In het ondernemingsplan is verwoord dat degelijk financieel beleid een voorwaarde is voor het bereiken van de maatschappelijke doelen. Risicomanagement is daarbij een belangrijk instrument.

Wat onder degelijk financieel beleid wordt verstaan is uitgewerkt in de meerjarenbegroting 2023 – 2037. De grenzen van wat financieel mogelijk is, worden bepaald door de financiële ratio's. Deze worden later in dit hoofdstuk behandeld. Aan het einde van deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de financiële ratio's.

In 2022 heeft RK Zeist in een notitie haar visie op de beheersing van risico's vastgelegd. Daarbij zijn tevens de belangrijkste risico's per onderkend risicogebied, alsmede de beheersingsmaatregelen vastgelegd. In paragraaf 7 van dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het risicomanagement bij RK Zeist.

### Toevoegen van woningen

In het ondernemingsplan is opgenomen dat RKZ tot en met 2025 het woningbezit met circa 300 woningen zal hebben uitgebreid. In de meerjarenbegroting is tot en met 2027 voor de bouw van 189 nieuwbouwwoningen € 54 miljoen aan investeringen begroot. Recent zijn al 66 woningen in exploitatie genomen, waardoor, weliswaar 2 jaar later, voor 255 van de 300 nieuwbouwwoningen invulling wordt gegeven aan de doelstelling.

### Versterken van de leefomgeving

In 2023 is een extra schoonmaker/huismeester aangesteld. De huismeester fungeert mede als "ogen en oren in de wijk". De kosten zijn in de meerjarenbegroting verwerkt. Verdere maatregelen zijn nog niet concreet uitgewerkt. De verwachting is dat deze uit de bestaande budgetten bekostigd kunnen worden.

### Betrouwbaar partnerschap

De verwachting is dat de realisatie van het doel geen extra budget vraagt.

### Robuuste organisatie

In het ondernemingsplan is verwoord dat, om de ambities en doelstellingen uit het ondernemingsplan te verwezenlijken, een robuuste organisatie is vereist. Bij de ambities uit het ondernemingsplan komen nog de ambities die zijn opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken. En ook de "dagelijkse gang van zaken" vraagt steeds meer van de organisatie. Te denken is aan bijvoorbeeld het blijven volgen, nakomen en verwerken van steeds veranderende wet- en regelgeving, anticiperen op – en verwerken van ontwikkelingen als kostenstijgingen en door de overheid opgelegd of gewenst (huur)beleid, het verder vertrouwd raken – en werken - met het nieuwe ERP systeem, het in acht nemen van risicobeheersingsmaatregelen. Duidelijk is dat de geringe omvang van de werkorganisatie zijn beperkingen kent. En dat alleen meer medewerkers in dienst nemen niet de oplossing zal zijn. Er zal op de diverse taakvelden ook voldoende kwalitatieve beleidscapaciteit beschikbaar moeten zijn om alle uitdagingen succesvol aan te kunnen gaan.

Met dat in gedachten zal RK Zeist zich een beeld moeten vormen over hoe robuust de organisatie moet zijn om in continuïteit de dagelijkse werkzaamheden en het realiseren van ambities te managen. Zowel kwantitatief als kwalitatief. Is het voor RK Zeist verstandig om (continu) voor extra personele inzet een beroep te doen op de samenwerkingspartner Heuvelrug Wonen? Of op andere externen? Kan dat in continuïteit? Is dat (kosten)efficiënt? Daarom worden alle aspecten van de gewenste robuustheid van de organisatie betrokken in het onderzoek naar een mogelijke fusie.

Om de continuïteit van de dagelijkse werkzaamheden te waarborgen en de ambities te verwezenlijken zijn investeringen in de (wel of niet gefuseerde) werkorganisatie nodig. In het ondernemingsplan is verwoord dat deze investeringen moeten worden bekostigd door groei van het woningbezit, waarbij de doelstelling is dat de kosten van de werkorganisatie per verhuurbare eenheid worden verlaagd. Daarmee moet huidige trend van stijgende lasten van de werkorganisatie per verhuurbare eenheid worden omgebogen.

In 2022 heeft RK Zeist de eerste stappen gezet door investeringen in de personele bezetting die de werkorganisatie op weg helpt naar de gewenste richting, ook als het komt tot een fusie. De extra kosten van € 54.000 zijn in de jaarrekening 2022 verwerkt. Hierna wordt verder aandacht besteed aan de ontwikkeling van de kosten van de werkorganisatie

Ook is in het ondernemingsplan verwoord dat voor het waarborgen van de continuïteit van de bedrijfsvoering het van belang is dat werkprocessen worden vastgelegd, zodat de medewerkers eenvoudig elkaars taken kunnen waarnemen. De efficiency van de bedrijfsvoering wordt daarbij eveneens beoordeeld.

In het kader van de implementatie van het nieuwe ERP systeem is in 2021 en 2022 een begin gemaakt met de vastlegging van de werkprocessen, die daarbij zoveel mogelijk met behulp van het ERP systeem worden geautomatiseerd en beheerst. Daar waar nodig zijn (en worden) werkprocessen verder uitgewerkt.

### **Kosten werkorganisatie**

De beïnvloedbare bedrijfslasten betreffen in belangrijke mate de kosten van de interne werkorganisatie. De ontwikkeling van deze kosten is als volgt:

Organisatiekosten	2022	2021	Begroot	Verschil	
				2022-2021	2022 met begroot
Salarissen en sociale lasten personeel	960.651	783.243	829.500	177.408	131.151
Saldo voor gemene rekening	10.537	-14.601	-6.500	25.138	17.037
Sub-totaal salarissen en sociale lasten	971.188	768.642	823.000	202.546	148.188
Overige personeelskosten:					
Vergoedingen, opleiding, verzuimverzekering, etc.	109.352	87.848	95.000	21.504	14.352
Inhuurkrachten	390.991	390.901	323.000	90	67.991
Ontvangen ziekengeld	-48.301	-74.897	-55.000	26.596	6.699
Sub-totaal overige personeelskosten	452.042	403.852	363.000	48.190	89.042
Personeelskosten	1.423.230	1.172.494	1.186.000	250.736	237.230
Geactiveerde en doorberekende personeelskosten	-72.064	-69.155	-41.000	-2.909	-31.064
Saldo personeelskosten	1.351.166	1.103.339	1.145.000	247.827	206.166
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	54.367	56.329	57.000	-1.962	-2.633
Huisvestingskosten	63.417	33.786	71.000	29.631	-7.583
Algemene kosten	425.417	507.731	381.000	-82.314	44.417
	1.894.367	1.701.185	1.654.000	193.182	240.367
Af: bijzondere incidentele kosten:					
* incidentele salariskosten	-54.770			-54.770	-54.770
* implementatie nieuw ERP systeem	-122.819	-243.123	-68.000	120.304	-54.819
Genormaliseerde organisatiekosten	1.716.778	1.458.062	1.586.000	258.716	130.778
Aantal FTE (incl voor gemene rekening)	11,15	9,16	11,50		
Boventallig	0,44	0,00	0		
Totaal	11,59	9,16	11,50		
Salariskosten incl sociale lasten per FTE (ex incidenteel)	79.070	83.913	71.565		
Aantal gewogen woningen (zie paragraaf 5)	1.097	1.061			
<b>Kosten per gewogen woning:</b>				<b>in %</b>	
Personeelskosten	1.176	1.040		13%	
Overige kosten ex implementatie ERP systeem	383	334		15%	
Genormaliseerde kosten per gewogen woning	1.559	1.374		13%	

De kosten van de werkorganisatie zijn in 2021 € 193.000 meer dan in 2021.

De genormaliseerde kosten van de werkorganisatie zijn in 2022 € 259.000 hoger dan in 2021 en € 131.000 hoger dan oorspronkelijk begroot. De hogere lasten dan in 2021 betreffen voornamelijk € 193.000 hogere personeelskosten en per saldo € 66.000 meer algemene kosten. De hogere lasten dan begroot betreffen € 151.000 meer personeelskosten en € 21.000 minder algemene kosten.

### Personeelskosten

De personeelskosten zijn in 2022 € 248.000 meer dan in 2021, waarvan € 55.000 incidenteel.

Resteert € 193.000 meer kosten, waarvan € 145.000 meer salariskosten en € 48.000 meer overige personeelskosten. De salariskosten (exclusief incidentele kosten) per FTE zijn in 2022 lager dan in 2021 (gemiddeld per FTE in 2022 € 79.070 ten opzichte van € 83.913 in 2021).

De in totaal € 145.000 hogere salariskosten worden voornamelijk verklaard door gemiddeld 2,4

meer fte personele bezetting ten opzichte van 2021. Op het taakveld sociaal beheer (leefbaarheid) is in 2022 één medewerker aangesteld, waarmee invulling moet worden gegeven aan de ambities die in het ondernemingsplan zijn verwoord. De ambities met betrekking tot sociaal beheer moeten nog worden uitgewerkt naar concrete activiteiten en prestatie-indicatoren moeten worden vastgesteld, zodat kan worden vastgesteld dat de ambities worden verwezenlijkt. Ook is er in 2022 besloten tot 0,5 fte meer als facilitaire ondersteuning.

In het jaar 2022 zijn 2 medewerkers vervroegd uitgetreden, waarvoor nieuwe medewerkers zijn geworven.

De hogere overige personeelskosten worden veroorzaakt door de hogere premie voor de ziekteverzuimverzekering en minder ontvangen uitkering van de ziekteverzuimverzekering. In de bij de begroting 2023 opgenomen prognose van de kosten over 2022 is voor personeelskosten € 1.333.000 opgenomen ten opzichte van € 1.351.000 besteed.

De kosten voor ingehuurd tijdelijk personeel blijven relatief hoog, maar betreffen bewuste keuzes van bestuur en RvC. Eén vacature wordt in afwachting van de uitkomst naar het onderzoek van een fusie niet ingevuld. Daarnaast is personeel ingehuurd om langdurig afwezige medewerkers te vervangen. De implementatie van fase I van het nieuwe ERP systeem is in 2022 afgerond, waarna fase II on hold is gezet. Het (leren) werken met het nieuwe ERP-systeem en de nazorg heeft in 2022 meer tijd geleverd dan vooraf is ingeschat. De extra benodigde tijd is ingevuld door ingehuurd personeel.

De kosten voor ingehuurd tijdelijk personeel, die zijn ingezet voor vastgoedprojecten en de interne projectleiding van de implementatie van het nieuwe ERP systeem, zijn rechtstreeks op de desbetreffende projecten verantwoord.

### Financiële ratio's

De financiële ratio's waarop RK Zeist stuurt en die zijn benoemd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer, zijn gelijk aan de ratio's die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebruiken in het kader van hun toezicht op de sector. RK Zeist dient te voldoen aan de normen van de Aw en het WSW. De ratio's zijn ook van belang voor het verkrijgen van nieuwe leningen om nieuwbouw te financieren.

Het eigen beleid van RK Zeist is erop gericht om minder risico te nemen dan de Aw en het WSW toestaan en daarom heeft RK Zeist eigen normen (signaalwaarden) gesteld. Voor de scores op deze kengetallen van RK Zeist ten opzichte van de normen wordt verwezen naar onderstaande tabel.

De scores van de jaren 2023 tot en met 2027 zijn ontleend aan de laatst vastgestelde meerjarenbegroting, maar geactualiseerd op basis van de cijfers in de jaarrekening 2022 en de laatste ontwikkelingen met betrekking tot nieuwbouwprojecten.

Omschrijving indicator	Score 2020	Score 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Interne signaalwaarde	Norm AW/WSW
<b>continuïteitsratio's</b>										
ICR	2,2	1,9	3,7	2,8	3,4	2,8	2,9	2,6	> 1,6	> 1,4
Loan to Value	46,3%	40,3%	38,9%	44,1%	45,0%	47,3%	52,0%	57,9%	< 65%	< 85%
Solvabiliteit	56,3%	59,4%	61,2%	55,1%	54,8%	51,3%	45,0%	40,8%	> 30%	> 15%
<b>discontinuïteitsratio's</b>										
Dekkingsratio	30,8%	30,0%	21,4%	25,2%	26,5%	28,1%	31,4%	35,1%	-	< 70%
Onderpandratio	30,8%	30,0%	21,4%	25,2%	26,5%	28,1%	31,4%	35,1%	-	< 70%

De Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre RK Zeist in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te betalen uit de kasstroom van de operationele activiteiten. De ICR wordt ook wel de rentedekkingsgraad genoemd. De formule is: (de kasstroom uit operationele activiteiten zoals weergegeven in het kasstroomoverzicht, vermeerderd met de rente-uitgaven en verminderd met de rente-inkomsten) gedeeld door (rente-uitgaven verminderd met rente-inkomsten).

De ICR is in 2022 toegenomen ten opzichte van 2021 en 2020 en ook hoger dan in de begroting voor 2022 voorzien. Dit wordt voornamelijk verklaard door lagere onderhoudslasten (doorgeschoven planmatig onderhoud en duurzaamheid naar volgende jaren), minder uitgaven voor de verhuurderheffing en per saldo minder betaalde vennootschapsbelasting vanwege verrekeningen met vorige jaren. De ICR blijft binnen de door RK Zeist zelf – en de door de Aw en WSW gestelde grenzen.

De ratio's loan to value (LTV) en solvabiliteit zijn op basis van beleidswaarde. Bij de berekening van de solvabiliteit is het eigen vermogen gecorrigeerd voor het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

De LTV geeft weer hoeveel schuld er is ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed. De formule is: nominale waarde van de schuld gedeeld door de beleidswaarde van het vastgoed. In paragraaf 3 van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de betekenis van de beleidswaarde. De berekening van de beleidswaarde – en het verschil tussen het eigen vermogen volgens de jaarrekening (op basis van marktwaarde van het vastgoed) en het eigen vermogen volgens de beleidswaarde - is weergegeven in de toelichting op de balans bij de post "vastgoedbeleggingen".

De LTV ultimo 2022 is nagenoeg gelijk aan 2021 en is ruim onder de signaalwaarde. Vanaf 2023 stijgt de LTV richting de signaalwaarde. De LTV bereikt in 2030 de eigen grens van RK Zeist en stijgt tot 70% in 2032, om daarna weer af te nemen. De stijging van de LTV wordt verklaard door meer opgenomen leningen voor nieuw te bouwen woningen en een mindere toename van de beleidswaarde voor deze woningen. Na 2032 neemt de LTV weer af omdat er vanaf dat jaar geen nieuwbouw meer in de begroting is verwerkt. De grens die Aw en WSW hebben bepaald wordt niet overschreden.

De solvabiliteit geeft weer de verhouding van het eigen vermogen en het totale vermogen, beide op basis van de beleidswaarde van het vastgoed. De formule is: eigen vermogen op basis van de beleidswaarde gedeeld door het totale vermogen op basis van de beleidswaarde. Het eigen – en totale vermogen wordt berekend door het eigen vermogen en het balanstotaal volgens de balans te verminderen met het verschil tussen de waarde van het vastgoed volgens de marktwaarde en de beleidswaarde (zie de toelichting op de balans, post "vastgoedbeleggingen")

Een toename van de LTV houdt automatisch in een afname van de solvabiliteit. Een daling van de solvabiliteit kan twee oorzaken hebben, een toename van de schulden of een afname van het eigen vermogen.

Bij groei door investeringen in nieuwbouw stijgen de schulden omdat extra geleend moet worden om de investeringen te financieren. Bij afname van het eigen vermogen is sprake van interen op het eigen vermogen door verlieslatende activiteiten. Vaak is sprake van een

mengvorm, groei als gevolg van verlieslatende investeringen (onrendabele top) waarvoor extra geleend moet worden. Onderstaande tabel geeft voor de periode 2023 tot en met 2027 inzicht in de (geprognosticeerde) ontwikkeling van de solvabiliteit, het eigen vermogen, de schulden en het totaal van de waarde van de activa (bedragen x € 1.000):

Omschrijving indicator	1-1-2023	Prognose ultimo 2027	Vershil	in %
Solvabiliteit	61,20%	40,80%		-20,40%
Eigen vermogen (beleidswaarde)	84.367	70.843	-13.524	-16,03%
Leningen (nominale waarde)	51.311	98.157	46.846	91,30%
Totaal activa (op basis beleidswaarde)	137.970	173.520	35.550	25,77%

Uit de tabel blijkt dat de afname van de solvabiliteit van 61% ultimo 2022 naar 41% ultimo 2027 het gevolg is van € 46,8 miljoen hogere schulden voor de financiering van activa en dat het eigen vermogen met € 13,5 miljoen afneemt. De afname van het eigen vermogen wordt verklaard door niet rendabele investeringen in nieuwbouw- en verbeterprojecten, waarvoor ruim € 24 miljoen verlies moet worden genomen. Deze verliezen kunnen binnen de 5-jaarsperiode (nog) niet worden terugverdiend met de exploitatie van het vastgoed. De solvabiliteit zal in de jaren 2031 tot en met 2033 met 29% net onder de eigen grens zakken, om daarna weer te stijgen.

De dekkingsratio is de marktwaarde van de schuld, uitgedrukt in % van de marktwaarde van het vastgoed. Door investeringen die nagenoeg geheel met nieuwe leningen worden gefinancierd, neemt de dekkingsratio toe. De ratio blijft ruim binnen de gestelde grenzen.

De onderpandratio is de marktwaarde van de schuld uitgedrukt in % van de marktwaarde van het vastgoed dat aan het WSW in onderpand is gegeven. Aangezien al het vastgoed in onderpand is gegeven, is deze ratio gelijk aan de dekkingsratio.

In de meerjarenbegroting en het ondernemingsplan is de ambitie weergegeven om ook na 2027 meer nieuwe woningen te bouwen. De financiële ratio's laten zien dat RK Zeist financieel in staat is de geplande investeringen te doen en financieel gezond is en blijft. De conclusie is dat, op basis van de jaarrekening 2022 en de meerjarenbegroting 2023 tot en met 2037, RK Zeist voldoet en blijft voldoen aan de eisen van de Aw en het WSW. Daarbij realiseert RK Zeist zich dat de tijd van historisch lage rente en de (mede daardoor) gestegen waarde van vastgoed voorbij is. De financiële haalbaarheid van de ambities zal afhankelijk zijn van ondermeer verdere economische ontwikkelingen (loon-, prijs-, huur- en rentestijging) en overheidsbeleid. RK Zeist zal de ontwikkelingen volgen en deze bij iedere investeringsbeslissing betrekken.

## 2. Sturen op kasstromen

Het resultaat dat RK Zeist realiseert op haar vastgoed, bestaat feitelijk uit de operationele kasstromen, de huurinkomsten minus de uitgaven die nodig zijn om het vastgoed in stand te houden en te exploiteren.

In het overzicht hierna zijn de gerealiseerde kasstromen 2022 en 2021 en de geprognosticeerde kasstromen in de jaren 2023 tot en met 2027 weergegeven (gebaseerd op

de meerjarenbegroting, maar geactualiseerd in het voorjaar van 2023 in verband met verder vertraagde vastgoedprojecten):

	Werkelijk		Begroot					
	2021	2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Kasstroom uit bedrijfsvoering:</b>								
Huren	7.573	7.806	7.760	8.011	8.486	8.873	9.259	10.296
Overige bedrijfsontvangsten	61	25	70	101	105	106	107	108
<b>Totaal ingaande kasstromen</b>	<b>7.634</b>	<b>7.831</b>	<b>7.830</b>	<b>8.112</b>	<b>8.591</b>	<b>8.979</b>	<b>9.366</b>	<b>10.404</b>
Personeelsuitgaven	1.103	1.351	1.375	1.350	1.285	1.337	1.399	1.564
Onderhoudsuitgaven	2.202	1.863	2.036	2.488	1.366	1.789	1.328	1.486
Overige bedrijfskosten	1.324	1.044	1.409	1.865	1.336	1.405	1.416	1.566
Rente-uitgaven	659	687	717	768	1.146	1.257	1.392	1.720
<b>Totaal uitgaande kasstromen</b>	<b>5.288</b>	<b>4.945</b>	<b>5.537</b>	<b>6.471</b>	<b>5.133</b>	<b>5.788</b>	<b>5.535</b>	<b>6.336</b>
<b>Saldo kasstroom uit bedrijfsvoering</b>	<b>2.346</b>	<b>2.886</b>	<b>2.293</b>	<b>1.641</b>	<b>3.458</b>	<b>3.191</b>	<b>3.831</b>	<b>4.068</b>
Verhuurderheffing	-1.027	-799	-798	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	-753	-209	54	-233	-642	-901	-1.087	-1.205
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>566</b>	<b>1.878</b>	<b>1.549</b>	<b>1.408</b>	<b>2.816</b>	<b>2.290</b>	<b>2.744</b>	<b>2.863</b>
Kasstroom uit investeringsactiviteiten								
* verbetering bestaand bezit	-768	-270	-305	-3.401	-2.348	-529	-365	-327
* nieuwbouw huur en overig	-3.854	-3.979	-6.189	-11.646	-3.751	-6.126	-15.070	-17.882
Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.054	4.616	5.018	11.166	3.282	4.364	12.690	15.345
<b>Saldo mutatie liquide middelen</b>	<b>-1</b>	<b>2.246</b>	<b>74</b>	<b>-2.472</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1) Cijfers 2022 betreft forecast 2022 zoals gepresenteerd bij het vaststellen van de meerjarenbegroting 2023

Uit het overzicht blijkt dat de begrote operationele kasstroom fluctueert van positief € 1,4 miljoen in 2023 tot positief € 2,8 miljoen in de jaren daarna. De operationele kasstroom fluctueert vooral door uitgaven voor planmatig onderhoud. De begrote operationele kasstroom is in de jaren tot en met 2037 ongeveer € 2.000 positief per verhuureenheid en zal in totaal verbeteren door in exploitatie nemen van nieuw te bouwen woningen.

De kasstroom uit operationele activiteiten geeft een beter beeld van de financiële resultaten van RK Zeist dan het resultaat van de winst- en verliesrekening, omdat het resultaat in de winst- en verliesrekening wordt vertekend door (niet gerealiseerde) waarderingsverschillen als gevolg van stijgende of dalende huizenprijzen op de vastgoedmarkt. De waardeveranderingen worden immers alleen gerealiseerd door verkoop van het vastgoed en dat is niet in overeenstemming met de doelstelling van RK Zeist, het bezit en verhuren van voldoende goede en betaalbare sociale huurwoningen.

Om het vastgoed duurzaam maatschappelijk te kunnen exploiteren is het belangrijk dat de instandhouding en verbetering van het huidig bezit, gemeten over een reeks van jaren, betaald kan worden vanuit de operationele kasstroom. Nieuwbouw kan worden gefinancierd met nieuwe leningen en het positieve saldo van de operationele kasstroom, na aanwending voor verbetering van huidig bezit.

Op basis van de laatst vastgestelde meerjarenbegroting, waarin de gewenste en noodzakelijke verbetering van het bezit is verwerkt, is het beeld dat de operationele kasstromen in de eerstkomende jaren toereikend zullen zijn. De geprognosticeerde operationele kasstromen in de periode 2023 t/m 2027 zijn € 12 miljoen positief; de geprognosticeerde uitgaven voor verbetering van huidig bezit zijn € 7 miljoen. RK Zeist zal in 2023 en 2024 ruim € 5 miljoen investeren in de verbetering van 218 woningen.



De geplande investeringen in nieuwbouw om de ambities uit het ondernemingsplan te verwezenlijken zijn ruim € 54 miljoen. Dat is aanzienlijk meer dan de nieuwbouw die vorig jaar werd begroot.

### 3. Vastgoed

#### Investeringen

In de tabel hierna is een overzicht opgenomen van de investeringen tot en met 2022 in nieuwbouwprojecten (bedragen x € 1.000):

Project	Sterren- berg	Dwars- weg	Hofje van Zeist	Eiken- stein	Dijnsel- burg	Zeister Enk	Overig	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2022</i>								
Geïnvesteerd	362	803	33	1.670	3	1.782	1	4.654
Ingebrachte grond	225							225
	587	803	33	1.670	3	1.782	1	4.879
<i>Mutaties 2022</i>								
Geïnvesteerd	99	238	6	62		3.629		4.034
Opgeleverd						-5.411		-5.411
	99	238	6	62	0	-1.782	0	-1.377
<i>Stand per 31 december 2022</i>								
Geïnvesteerd	461	1.041	39	1.732	3	5.411	1	8.688
Ingebrachte grond	225							225
Opgeleverd						-5.411		-5.411
	686	1.041	39	1.732	3	0	1	3.502

RK Zeist heeft in 2022 € 4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw van woningen, waardoor het totaal van de investeringen in nieuwbouwprojecten tot en met 2022 is opgelopen tot € 8,9 miljoen.

De investeringen zijn aanzienlijk minder dan begroot, wat met name wordt verklaard door de vertraging bij de ontwikkeling van het plan Eikenstein.

In 2022 is complex Zeister Enk opgeleverd, waardoor € 5,4 miljoen investeringen is overgebracht naar vastgoed in exploitatie.

Als gevolg van het herstel van de economie na de maatregelen ter bestrijding van de coronapandemie en als gevolg van de oorlog in Oekraïne, is de inflatie sterk opgelopen. Dat is ook merkbaar in de stijging van de bouwkosten. RK Zeist heeft de calculaties van de nieuwbouwprojecten in het voorjaar van 2022 geactualiseerd. De effecten van de verwachte bouwkostenstijging, hogere onrendabele investeringen, zijn in de jaarrekening 2021 verwerkt door, waar nodig, rekening te houden met hogere onrendabele investeringen. Op basis van de beschikbare gegevens ten tijde van het opmaken van dit verslag is de veronderstelling dat de projecten binnen deze calculaties gerealiseerd kunnen worden.

In 2023 zal RK Zeist circa € 9 miljoen investeren in 18 nieuwbouwwoningen en 25 nieuwbouw zorgwoningen. Het totaal van deze investeringen zal dan € 11 miljoen zijn, waarvan € 2,3 miljoen niet rendabel. Door stijging van de marktwaarde in 2022 is het onrendabel deel van de investering met € 0,2 miljoen afgenomen. Het onrendabel deel van de investeringen is reeds in de jaarrekening verwerkt.

De boekwaarde van nieuwbouwwoningen waarvoor nog geen investeringsbeslissing is genomen bedraagt € 1,78 miljoen, waarvan € 1,73 miljoen voor de aankoop van vastgoed en voorbereidingskosten voor het project Eikenstein. Bij de aankoop van het vastgoed voor dit project zijn met de verkoper ontbindende voorwaarden overeengekomen die zien op de economische haalbaarheid van het project. Onder bepaalde voorwaarden kan de overeenkomst worden ontbonden en het gekochte vastgoed, waarvoor reeds € 1,18 miljoen is betaald, worden terug geleverd aan de verkoper. De risico's betreffende investeringen in nieuwbouwwoningen waarvoor nog geen definitieve investeringsbeslissing is genomen, zijn dus beperkt.

In 2022 is complex Zeister Enk opgeleverd en in exploitatie genomen. De waarde van dit complex bij aanvang exploitatie is als volgt (x € 1.000):

Complex	Aantal woningen	Kostprijs	Marktwaarde	Beleidswaarde
Zeister Enk	24	5.411	4.815	2.985
Totaal	24	5.411	4.815	2.985
Verschil met kostprijs			-596	-2.426
Idem per woning			-25	-101

Voor het nadelig verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde was al een verlies genomen van € 1.092.000, zodat in deze jaarrekening hiervan € 496.000 teruggenomen kon worden. Dit voordeel betreft voornamelijk alsnog ontvangen RVV-subsidies van € 450.000 en € 106.000 stijging van de marktwaarde ten opzichte van 31 december 2021.

Het verschil tussen de kostprijs en de beleidswaarde is te beschouwen als volkshuisvestelijke bijdrage. Het verschil wordt in de loop der tijd bij realisatie verwerkt. Omdat het nadelig verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde beslag legt op het eigen vermogen van RK Zeist wordt dit verschil wel bij de berekening van relevante kengetallen in aanmerking genomen.

### Waarde vastgoed

Er zijn verschillende waarde begrippen voor het vastgoed, te weten:

- Leegwaarde
- Markwaarde in verhuurde staat
- Beleidswaarde

### **Leegwaarde**

De leegwaarde geeft de verkoopwaarde vrij van huur op de reguliere woningmarkt weer. Deze waarde realiseert RK Zeist niet, aangezien het vastgoed verhuurd is. Maar de leegwaarde is wel een van de parameters die wordt gebruikt om de "marktwaarde in verhuurde staat" te bepalen.

De woningmarkt kende tot en met 2021 zeer grote leegwaardestijgingen. In 2022 is een einde gekomen aan de grote waardestijging van vastgoed. De leegwaarde van het bestaande vastgoed van RK Zeist is in 2022 nog beperkt gestegen naar gemiddeld € 281.953 per woning van € 273.277 in 2021, een stijging van 3,2% (stijging 2021: 14%).

### **Marktwaarde in verhuurde staat**

De marktwaarde in verhuurde staat geeft de waarde van het bezit in verhuurde staat op de beleggersmarkt (commerciële verhuurders) weer. De waarde wordt berekende op basis van de

exploitatie van een referentiewoning in de vrije markt (huur, onderhoud, beheer, belasting en verzekering) en de netto verkoopwaarde van die referentiewoning. Er wordt gerekend met 2 scenario's, te weten:

- doorexploiteren, het voortdurend doorexploiteren van het vastgoed of
- uitponden, waarbij het vastgoed bij mutatie leeg wordt verkocht.

Per complex wordt de hoogste waarde in de jaarrekening verwerkt.

De waardering van het vastgoed voor de jaarrekening 2022 was voor 13% van het aantal woningen gebaseerd op uitponden van het bezit (2021: 83%) en voor 87% op doorexploiteren (2021: 17%). Het grote verschil tussen de jaren 2022 en 2021 wordt vooral verklaard door het afschaffen van de verhuurderheffing, hogere markthuren en een stijging van de overdrachtsbelasting bij verkoop, waardoor het rendement, en daarmee de waarde, op (door)exploiteren van een woning verbeterde ten opzichte van verkoop.

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2022 is met € 17,2 miljoen toegenomen tot € 209,7 miljoen. De toename betreft voor € 4,8 miljoen in exploitatie genomen nieuwbouwwoningen en voor € 12,4 miljoen per saldo positieve waardeveranderingen. Het saldo van de positieve waardeveranderingen is circa 6,5% van de marktwaarde op 1 januari 2022 (2021: 8% ten opzichte van 2020).

De per saldo positieve waardeverandering wordt met name verklaard door de wijziging van parameters in het handboek modelmatig waarderen. Deze wijzigingen betreffen vooral de afschaffing van de verhuurderheffing en de stijging van de gemiddelde markthuurlaan van woningen naar € 1.132 per maand van € 999 in 2021 (stijging 13%, stijging 2021 ten opzichte van 2020: 2,5%). Ook rekenden beleggers nog steeds met een relatief lage disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet is in 2022 5,6%, tegen 6,0% in 2021. Een lage disconteringsvoet leidt tot een hogere waarde.

De waardeverandering per complex varieert van positief 19% positief tot negatief 13%. De waardeveranderingen worden verklaard door (een mix van) hetgeen hiervoor is vermeld. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die de waardeverandering per complex beïnvloeden.

De marktwaarde in verhuurde staat is de waarde die in de balans is verwerkt.

De waarde in verhuurde staat van alle verhuureenheden in exploitatie is gemiddeld € 199.000 (2021: € 186.900).

Voor zover de waarde van een complex vastgoed in verhuurde staat afwijkt van de oorspronkelijke investering, wordt het positieve verschil via de bestemming van het resultaat toegevoegd aan de herwaardingsreserve; een negatief verschil wordt als verlies via de bestemming van het resultaat verrekend met de overige reserves. Indien in een volgend jaar positieve – en negatieve verschillen moeten worden teruggenomen, dan wordt de omgekeerde weg gevolgd totdat de waarde gelijk is aan het bedrag van de oorspronkelijke investering.

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde is de waarde op basis van het beleid van RK Zeist. Deze waarde ligt het dichtst bij de waarde die RK Zeist denkt daadwerkelijk te kunnen realiseren. Het nastreven van maatschappelijke doelen kost geld en gaat dus ten koste van winstmaximalisatie. Met als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, worden correcties gemaakt voor de kosten

van het realiseren van maatschappelijke doelen. Hierbij is te denken aan beleidskeuzes rondom:

- beschikbaarheid: RK Zeist houdt alle vastgoed in verhuur en blijft deze exploiteren, in plaats van dat het vastgoed wordt verkocht omdat dat financieel gunstiger zou zijn;
- betaalbaarheid: het negatieve verschil tussen de (sociale) contracthuurprijzen die RK Zeist vraagt en markthuurprijzen die commerciële verhuurders kunnen vragen. RK Zeist verhuurt door haar (streef)huurbeleid tegen lagere huren dan de markthuren die commerciële verhuurders vragen, huurprijzen worden afgetopt op de sociale huurprijsgrens. RK Zeist wijst passend toe waarbij huurtoeslagontvangers niet meer betalen dan de aftoppingsgrens die past bij hun inkomen en de samenstelling van het huishouden. Daarnaast is het effect van de huurverlaging per 1 juli 2023 ingerekend voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum
- kwaliteit: hier heeft RK Zeist haar eigen onderhouds- en kwaliteitsbeleid ingerekend, waarbij RK Zeist staat voor een hogere kwaliteit dan die gemiddeld op de commerciële verhuurmarkt bij dezelfde huur wordt bereikt.
- beheer: hier heeft RK Zeist haar hogere beheerkosten voor haar dienstverlening ingerekend, onder meer voor sociaal beheer en leefbaarheidsuitgaven.

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat kan worden aangeduid als de "maatschappelijke bijdrage" die RK Zeist levert aan de sociale volkshuisvesting. Die maatschappelijke bijdrage is ultimo 2022 € 78 miljoen (2021: € 76 miljoen).

De beleidswaarde per 31 december 2022 is toegenomen met € 15 miljoen tot € 132 miljoen. Van deze stijging heeft € 3 miljoen betrekking op nieuw opgeleverde woningen. De gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid ultimo 2022 is € 125.300 (ultimo 2021 € 113.600), een stijging van 10%.

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

Beleidswaarde begin boekjaar  
 Beleidswaarde nieuw in exploitatie genomen vastgoed  
 Waardeveranderingen  
 Beleidswaarde einde boekjaar

	31-12-2022	31-12-2021
Beleidswaarde begin boekjaar	116.886.890	91.159.312
Beleidswaarde nieuw in exploitatie genomen vastgoed	2.985.218	5.379.779
Waardeveranderingen	12.050.823	20.347.800
Beleidswaarde einde boekjaar	131.922.931	116.886.891
<b>Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is als volgt:</b>		
Marktwaarde verhuurde staat ultimo	209.726.813	192.477.706
Beschikbaarheid (doorexplaiteren)	33.578.785	10.745.627
Betaalbaarheid (huren)	-94.999.752	-60.927.868
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	0	-13.455.420
Kwaliteit (onderhoud)	-9.042.918	-6.836.465
Beheer (beheerkosten)	-7.339.997	-5.116.689
	-77.803.882	-75.590.815
Beleidswaarde ultimo	<b>131.922.931</b>	<b>116.886.891</b>

De correctie wegens beschikbaarheid betreft de overdrachtskosten die niet worden gemaakt omdat in de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortgezette exploitatie van de woningen door RK Zeist. De correctie ten opzichte van 2021 is hoger omdat de te

corrigeren overdrachtskosten zijn toegenomen.

De correcties wegens betaalbaarheid, kwaliteit en beheer worden voor een deel verklaard doordat in 2022 meer complexen zijn gewaardeerd op basis van doorexploiteren in plaats van uitponden. Meer vastgoed doorexploiteren betekent meer huuropbrengst (die moet worden gecorrigeerd van het hogere marktniveau naar de lagere beleidshuren van RK Zeist) en meer onderhoud- en beheerkosten.

Bij de correctie wegens betaalbaarheid is ook de stijging van de markthuren in 2022 van betekenis, zoals hiervoor bij "marktwaarde in verhuurde staat" is toegelicht. Deze hogere markthuur zorgt voor een hogere correctie van markthuur naar de beleidshuren die RK Zeist hanteert. Daarnaast is het effect van de huurverlaging per 1 juli 2023 ingerekend voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

De correctie wegens kwaliteit houdt ook verband met door RK Zeist meer gepland onderhoud.

Omdat de beleidswaarde het dichtst bij de waarde ligt die RK Zeist denkt daadwerkelijk te kunnen realiseren, zijn de financiële ratio's gebaseerd op de beleidswaarde.

#### 4. Beoordeling toezichthouder

Medio maart 2022 heeft RK Zeist de "Toezichtbrief 2022" ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Toezichtbrief 2023 is nog niet ontvangen. De Aw beoordeelt jaarlijks of corporaties voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. In dit oordeel wordt ook betrokken of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw baseert zich daarbij op diverse documenten zoals de Verantwoordingsinformatie (dVi), de Prognoseinformatie (dPi), het jaarverslag, de meerjarenbegroting, rapportages van de accountant en de bevindingen op basis van onderzoeken door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Op basis van deze informatie heeft de Aw aangegeven geen aanleiding tot interventie te zien.

In november 2022 heeft RK Zeist van de Aw de beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021 ontvangen. Het eindoordeel is dat wordt voldaan aan de criteria voor staatssteun, passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet normering topinkomen, toetsing verlicht regime en naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Ook in november 2022 heeft het WSW het risicoprofiel van RK Zeist bekend gemaakt. Het WSW oordeelt dat RK Zeist een gezonde financiële positie heeft en aan de gestelde eisen voor de financiële ratio's blijft voldoen. Dit ondanks een verwachte aanzienlijke toename van de schuldpositie bij realisatie van alle voorgenomen investeringen. RK Zeist blijft een corporatie met een laag tot midden risico (groen). Aandachtspunten voor 2023 zijn:

- herijking strategisch voorraadbeleidsplan, waarin de accentverschuiving zoals verwoord in het ondernemingsplan is verwerkt en geactualiseerde complexplannen;
- objectivering beoordeling kwaliteit van het vastgoed via conditiemeting;
- besluitvorming fusie.

## 5. Analyse jaarresultaat

Het jaarresultaat 2022 is batig € 14.290.328 (2021: batig € 12.488.288). Het voordelig verschil is afgerond € 1.802.000.

Hierna is een overzicht opgenomen van het exploitatieresultaat 2022 met vergelijkende cijfers over 2021. Voor een beter inzicht in het genormaliseerde resultaat zijn incidentele en bijzondere posten, waardeveranderingen en aan de overheid af te dragen belastingen en heffingen afzonderlijk gepresenteerd (bedragen x € 1.000).

Exploitatie vastgoed	2022		2021		verschil t.o.v. 2021	
	€	%	€	%	€	%
Huuropbrengsten	7.789	100%	7.516	100%	273	4%
Directe lasten exploitatie bezit	-482	-6%	-429	-6%	-53	-12%
Toegerekende organisatiekosten aan exploitatie bezit	-587	-8%	-533	-7%	-54	-10%
Directe onderhoudskosten	-1.792	-23%	-2.128	-28%	336	16%
Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	-640	-8%	-585	-8%	-55	-9%
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoed excl. afdrachten overheid</b>	<b>4.288</b>	<b>55%</b>	<b>3.841</b>	<b>51%</b>	<b>447</b>	<b>12%</b>
Netto resultaat overige activiteiten	8	0%	17	0%	-9	-53%
Directe overige organisatiekosten	-178	-2%	-173	-2%	-5	-3%
Toegerekende overige organisatiekosten	-426	-5%	-299	-4%	-127	-42%
kosten leefbaarheid	-77	-1%	-57	-1%	-20	-35%
Financiële baten en lasten	-679	-9%	-603	-8%	-76	-13%
<b>Resultaat voor waardeveranderingen, belasting en heffingen en bijzondere baten en lasten</b>	<b>2.936</b>	<b>38%</b>	<b>2.726</b>	<b>36%</b>	<b>210</b>	<b>8%</b>
Netto resultaat verkoop vastgoed	0	0%	0	0%	0	
Incidentele kosten werkorganisatie	-55	-1%	0	0%	-55	
Kosten implementatie nieuw ERP systeem	-123	-2%	-243	-3%	120	49%
<b>Resultaat voor waardeveranderingen en belasting en heffingen</b>	<b>2.758</b>	<b>35%</b>	<b>2.483</b>	<b>33%</b>	<b>275</b>	<b>11%</b>
Verhuurder- en overige heffingen	-805	-10%	-1.031	-14%	226	22%
Bijdrage Vestia	0	0%	-461	-6%	461	
Vennootschapsbelasting	-426	-5%	-225	-3%	-201	-89%
<b>Resultaat voor waardeveranderingen</b>	<b>1.527</b>	<b>20%</b>	<b>766</b>	<b>10%</b>	<b>761</b>	<b>99%</b>
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>12.763</b>	<b>164%</b>	<b>11.720</b>	<b>156%</b>	<b>1.043</b>	<b>9%</b>
Resultaat deelnemingen	0	0%	2	0%	-2	100%
<b>Resultaat</b>	<b>14.290</b>	<b>183%</b>	<b>12.488</b>	<b>166%</b>	<b>1.802</b>	<b>14%</b>

In de tabel hierna zijn kengetallen opgenomen waarbij opbrengsten en kosten betreffende de woningexploitatie worden uitgedrukt per (gemiddelde gewogen) verhuurbare eenheid (vhe). Het gemiddelde is berekend door het aantal gewogen vhe te berekenen op 1 januari en 31 december en het totaal te delen door 2. De factor in het overzicht geeft weer welke weging wordt gehanteerd.

Omdat nieuwbouwactiviteiten ook druk leggen op de werkorganisatie wordt het kengetal voor de kosten van de werkorganisatie gebaseerd op het gemiddeld totaal aantal gewogen woningen. Dit is het aantal vhe vermeerderd met woningen in aanbouw.

Eenheden		2022	2021	2020
	<b>Factor</b>			
Sociale huur	1	1.010	986	946
Geliberaliseerde huurwoningen	1	17	17	15
Kinderopvanglocaties	2	3	3	3
Bedrijfsmatig onroerend goed	2	2	2	2
Parkeergelegenheden	0,25	21	21	21
<b>Totaal verhuureenheden</b>		<b>1.053</b>	<b>1.029</b>	<b>987</b>
<b>Gemiddeld gewogen verhuureenheden</b>		<b>1.030</b>	<b>997</b>	<b>977</b>
Uitsluitend voor kengetallen kosten werkorganisatie:				
Woningen in aanbouw	2	43	24	40
<b>Totaal eenheden</b>		<b>1.096</b>	<b>1.053</b>	<b>1.027</b>
<b>Gemiddeld totaal gewogen woningen</b>		<b>1.097</b>	<b>1.061</b>	<b>1.017</b>
<b>Kengetallen per gewogen woning:</b>				
Personeelslasten		1.232	1.006	868
Overige lasten werkorganisatie		495	545	502
<b>Totaal kosten werkorganisatie</b>		<b>1.727</b>	<b>1.551</b>	<b>1.370</b>
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>11,4%</b>	<b>13,2%</b>	<b>51,5%</b>
<b>Kengetallen per verhuureenheid</b>				
Gefactureerde huur		7.647	7.597	7.481
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>0,7%</b>	<b>1,6%</b>	<b>2,1%</b>
Huurderving		85	57	24
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>49,5%</b>	<b>133,6%</b>	<b>53,5%</b>
Directe lasten verhuur en beheer		468	430	470
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>8,8%</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-1,1%</b>
<b>Directe onderhoudslasten:</b>				
<b>Lasten reparatieverzoeken:</b>				
Aantal reparatieverzoeken totaal		1.118	835	
Aantal reparatieverzoeken per vhe		1,09	0,84	
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>29,6%</b>		
Lasten per vhe		271	235	284
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>15,2%</b>	<b>-17,4%</b>	<b>-24,1%</b>
Lasten per reparatieverzoek		249	281	
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>				
<b>Lasten mutatieonderhoud</b>				
Aantal mutaties		55	53	53
Lasten per mutatie		2.310	2.387	1.154
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>-3,2%</b>	<b>106,9%</b>	<b>-31,1%</b>
<b>Lasten contractonderhoud (installaties)</b>				
Lasten per vhe		155	117	90
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>		<b>33,0%</b>	<b>29,4%</b>	<b>-29,9%</b>
<b>Lasten onderhoud leefbaarheid</b>				
Lasten per vhe		34		
<b>Afwijking t.o.v. vorig jaar in %</b>				

Ter toelichting:

### Organisatiekosten

Het totaal van de "toegerekende organisatiekosten" is in 2022 € 193.000 hoger dan in 2021. In paragraaf 1 van dit hoofdstuk zijn de hogere kosten toegelicht. In aanvulling daarop wordt nog opgemerkt dat er ten opzichte van 2021 verschil is in de verhouding waarin de kosten zijn verdeeld. Het verschil houdt verband met de extra personeelskosten voor de uitbreiding van de formatie. Deze zijn aan de activiteiten toegerekend op basis van de functieomschrijving. De toerekening van kosten aan de activiteiten van het zittende personeel is niet gewijzigd. De kosten van ingehuurd tijdelijk personeel zijn toegerekend aan de activiteiten waarvoor zij werkzaam zijn geweest.

### Exploitatie vastgoed

De huuropbrengsten zijn 4% hoger dan in 2021. De hogere opbrengst wordt hoofdzakelijk verklaard door nieuw in exploitatie genomen woningen (€ 190.000) en de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022.

De huurderwing wegens leegstand is in 2022 wederom sterk toegenomen tot € 68.000 (2021: € 48.000, 2020: € 23.000). De stijging van de huurderwing heeft niets te maken met een slechte vraag naar huurwoningen, maar wordt verklaard door opvallend veel woningen met omvangrijk mutatieonderhoud en verbeteringen (keuken, badkamer, toilet) en asbest. Aspirant huurders kijken steeds kritischer naar een woning die ze krijgen aangeboden. In 2022 zijn de vorderingen op huurders met € 10.000 toegenomen naar € 47.000, ofwel in totaal 0,55% van de gefactureerde huuropbrengst. De toename van de huurachterstand houdt vermoedelijk verband met huurders die door gestegen prijzen moeite hebben alle rekeningen op tijd te betalen. RK Zeist hanteert een strak invorderingsbeleid, maar verwijst waar nodig door naar door de overheid georganiseerde schuldhulpverlening. Alleen via deze schuldhulpverlening kan (op termijn) kwijtschelding worden verleend. In 2022 is meer inzicht verkregen in de samenstelling, aard en omvang van de huurvorderingen. De volwaardigheid van de huurvorderingen is beoordeeld. Op basis daarvan is een voorziening van € 18.000 gevormd.

De stijging van de directe lasten exploitatie bezit wordt verklaard door hogere lokale belasting.

De directe onderhoudslasten zijn € 336.000 minder dan in 2021.

De lagere kosten betreffen vooral € 460.000 minder uitgaven voor gepland onderhoud en uitgaven voor duurzaamheid. Tot een bedrag van € 337.000 betreft het werken die wel voor uitvoering in 2022 zijn begroot maar niet zijn uitgevoerd. De kosten komen in volgende jaren en zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2023 – 2037.

Resteert meerkosten van € 124.000 voor overig onderhoud. De meerkosten betreffen: reparatieverzoeken € 45.000, mutatieonderhoud € 1.000, onderhoudsuitgaven voor leefbaarheid € 35.000 en € 43.000 contractonderhoud.

De kosten voor reparatieverzoeken waren in 2022 € 271 per woning, tegen € 235 per woning in 2021 en zijn ook 35% meer dan begroot. In 2022 waren er 1.118 verzoeken (2021: 835). De gemiddelde kosten per reparatieverzoek waren in 2022 € 249 (2021: € 281) Er is geen duidelijke oorzaak van de forse toename van het aantal reparatieverzoeken en de wat lagere gemiddelde kosten.

De kosten voor mutatieonderhoud waren in 2022 met € 2.310 per mutatie nagenoeg gelijk aan 2021 (2021: € 2.387), maar blijven in vergelijking met de jaren daarvoor hoog. De kosten zijn ook 50% meer dan begroot. De hoge kosten in 2021 worden vooral verklaard door saneren van in woningen aangetroffen asbest en omvangrijk mutatieonderhoud.



De hogere lasten voor contractonderhoud waren bij het opstellen van de begroting 2022 voorzien.

Onderhoudsuitgaven voor leefbaarheid waren in 2021 niet (als zodanig) verantwoord en ook niet in de begroting voorzien.

#### Financiële baten en lasten

De hogere rentelasten ten opzichte van 2021 worden hoofdzakelijk verklaard door € 66.000 minder aan nieuwbouwprojecten toegerekende rente. Dit wordt verklaard door de oplevering van nieuwbouwwoningen, waarna de rente als exploitatiekosten wordt verantwoord.

#### Netto resultaat verkoop vastgoed

In 2022 en 2021 zijn geen verkopen gerealiseerd. Het beleid van RK Zeist is om geen woningen te verkopen.

#### Kosten implementatie nieuw ERP systeem

In november 2021 is de software in gebruik genomen. De kosten in 2022 zijn € 120.000 minder dan in 2021 en betreffen de kosten van interne- en externe projectleiding, kosten van licenties tijdens de implementatiefase en kosten van consultants van de leverancier om het nieuwe systeem in te richten en te testen en kosten van ondersteuning gedurende na ingebruikname. Fase I is in 2022 afgerond. Besloten is om fase II vooralsnog niet op te starten.

#### Verhuurder- en overige heffingen

De afname van de verhuurder- en overige heffingen houdt verband met de korting op de verhuurderheffing in verband met compensatie voor de huurbevrozing, de aanscherping van de renteaftrekbepanking en het creëren van investeringsruimte.

#### Bijdrage Vestia

Dit was een eenmalige last in 2021.

#### Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het netto resultaat waardeverandering in 2022 betreft per saldo € 712.000 positieve waardeverandering voor vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (2021: negatief € 1.469.000) en € 12.050.000 positieve waardeverandering voor vastgoed in exploitatie (2021: positief € 13.189.000).

#### *Vastgoed in ontwikkeling*

In 2022 is voor project Sterrenberg € 95.000 (meer) verlies genomen. Het extra te nemen verlies betreft de daling van de marktwaarde voor dit project. De verwachting is dat de stichtingskosten binnen het budget blijven.

Bij project Dwarsweg is de marktwaarde met € 311.000 toegenomen. Omdat ook bij dit project wordt verwacht dat de stichtingskosten binnen het budget blijven is het reeds genomen verlies met dit bedrag teruggenomen.

Project Zeister Enk is in 2022 opgeleverd. Bij oplevering bleek het reeds genomen verlies € 496.000 minder dan voorzien, zoals in paragraaf 3 reeds toegelicht.

#### *Vastgoed in exploitatie*

De gemiddelde waardeverandering in 2022 is positief 6,5% van de waarde aan het begin van het boekjaar. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 3 van dit hoofdstuk bij "marktwaarde in verhuurde staat".

## Realisatie begroting 2022

Het resultaat dat in de begroting 2022 is voorzien bedraagt € 1.261.000 positief. Het resultaat volgens de jaarrekening is € 14.290.000 positief, derhalve een positief verschil van € 13.029.000.

Het verschil betreft (N = nadelig; V = voordelig):

• Lasten werkorganisatie	N	€ 242.000
• Exploitatie woningbezit	V	665.000
• Overige organisatiekosten	V	61.000
• Vennootschapsbelasting	N	107.000
• Rente	V	32.000
• Verhuurderheffing	V	281.000
• Waardeveranderingen nieuwbouwprojecten	V	3.205.000
• Waardeveranderingen complexen in exploitatie	V	9.150.000
• Overig	N	16.000

Ter toelichting wordt het volgende opgemerkt:

De hogere lasten van de werkorganisatie zijn in paragraaf 1 toegelicht.

Het voordelig verschil bij de exploitatie woningbezit betreft vooral € 717.000 minder kosten voor gepland onderhoud omdat een aantal onderhoudsprojecten naar volgende jaren is doorgeschoven. De onderhoudskosten voor reparatieverzoeken, mutaties en leefbaarheid waren respectievelijk € 72.000, € 25.000 en € 34.000 hoger dan begroot. De lokale belastingen waren € 25.000 hoger dan begroot.

Het voordelig verschil bij overige organisatiekosten betreft voornamelijk advieskosten.

De lagere vennootschapsbelasting houdt voornamelijk verband met de per saldo lagere lasten als hiervoor vermeld. Minder aftrekbare kosten betekent meer belasting betalen.

Voor negatieve waardeveranderingen nieuwbouw was € 2.493.000 begroot. Voor 2 projecten is geen investeringsbesluit genomen, waardoor € 2.288.000 niet als waardeverandering in de jaarrekening 2022 is verwerkt. In de begroting was € 205.000 waardevermindering opgenomen voor bestaand bezit. In 2022 waren er geen waardeverminderingen voor verbeterprojecten die hier verantwoord zouden moeten worden.

De positieve waardeveranderingen voor de complexen in exploitatie zijn ruim € 9 miljoen meer dan begroot. Deze waardeveranderingen zijn niet te voorzien omdat de gegevens voor de berekening van de waarde pas tegen het einde van het boekjaar beschikbaar komen.

## 6. Treasury

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de kaders vermeld op het gebied van treasury. Deze zijn nader uitgewerkt in het Treasurystatuut. De operationele treasuryactiviteiten worden bij de begroting opgenomen in het treasuryjaarplan.

RK Zeist loopt renterisico, (her)financieringsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico. Het renterisico is het grootst.

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

het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:

- de restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, én
- de hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Op basis van de bestaande leningenportefeuille van RK Zeist ziet het renterisico er per ultimo 2022 als volgt uit:



Het renterisico in deze grafiek is in 2023 inclusief het maximaal op te nemen bedrag van de 2 roll-over leningen en in de jaren daarna, tot en met 2027, inclusief het maximaal op te nemen bedrag van 1 roll-over lening. RK Zeist investeert fors in nieuwbouw, waarvoor externe financiering nodig is. Om de fluctuaties op korte termijn in de nieuwbouwkastromen op te vangen wordt gebruik gemaakt van 2 roll-overleningen. Uit de grafiek blijkt dat niet meer dan 15% renterisico wordt gelopen.

RK Zeist maakt geen gebruik van rentederivaten.

RK Zeist heeft tegoeden op bankrekeningen bij een Nederlandse bank. Deze bank voldoet aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen.

Treasuryrapportages zijn onderdeel van de P&C-cyclus. De directeur en de raad van commissarissen ontvangen 3 x per jaar een rapportage als onderdeel van de tertiaalrapportage. De Audit Commissie van de Raad van Commissarissen bespreken deze rapportages in haar vergaderingen. De accountant heeft een controlerende rol.

RK Zeist voldoet, en blijft voldoen, aan de kengetallen die door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden voorgeschreven. Hierdoor blijft RK Zeist toegang houden tot de kapitaalmarkt.

In 2022 heeft RK Zeist € 7,6 miljoen nieuwe leningen opgenomen. Door laagrentende leningen met (zeer) lange looptijd op te nemen en aflossing van (relatief) hoogrentende leningen, is de gemiddelde rentevoet gedaald van 1,57% naar 1,45%. De gemiddelde looptijd en de duration zijn opgelopen van respectievelijk 15,45 jaar naar 18,21 jaar en 20,1 jaar naar 25,6 jaar.

## 7. RK Zeist “in control”

### In control

In control zijn betekent dat RK Zeist in staat is om de primaire bedrijfsprocessen beheerst te laten verlopen. Beheerst betekent in dit verband dat er kaders of normen zijn waarbinnen de uitkomsten van processen horen te vallen en dat tevens actief wordt vastgesteld dat dit in de praktijk ook feitelijk gebeurt.

Belangrijke doelstellingen voor interne beheersing zijn:

- Goede uitvoering van taken. Het gaat om kwaliteitsnormen, maar ook om zaken als juistheid, tijdigheid en volledigheid van verwerkte gegevens;
- Een goed beeld hebben van mogelijke gebeurtenissen waarvan je niet wilt dat deze feitelijk plaatsvinden of waarvan je, als ze plaatsvinden, de impact wilt beperken: risicomangement;
- Zeker weten dat activiteiten, producten en afspraken passen binnen de geldende wet- en regelgeving en dat het gedrag van functionarissen van de organisatie integer is en in lijn met de bedrijfsdoelstellingen: compliance.

Om ervoor te zorgen dat deze doelstellingen worden behaald, zijn beheersingsmaatregelen nodig. Belangrijke aspecten hiervan zijn dat:

- de beheersingsmaatregelen voldoende dekking bieden, dus alle relevante prestaties, activiteiten, risico's en compliance elementen raken;
- de maatregelen voldoende beheersing bieden, dus dat de performance- en compliance eisen worden gehaald en dat de risico's ten minste in lijn worden gebracht met de risico-acceptatie van de organisatie;
- dat de mensen die de maatregelen uit moeten voeren begrijpen wat er moet gebeuren en waarom;
- de maatregelen goed uitvoerbaar zijn. Hoe beter maatregelen passen bij de dagelijkse werkzaamheden, of hoe beter ze hiermee kunnen worden geïntegreerd, hoe groter de kans is dat ze ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Bij RK Zeist zijn verschillende beheersingsmaatregelen in werking. De goede uitvoering van taken is en wordt verder uitgewerkt door deze vast te leggen in geactualiseerde beschrijvingen van werkprocessen. Het integraal risicomangement is in 2022 opgepakt. Verder in deze paragraaf wordt daar uitgebreid op ingegaan.

Attentiepunt is dat de beheersingsmaatregelen worden getoetst op de 4 hiervoor genoemde aspecten.

Als sluitstuk moet daadwerkelijk worden gecontroleerd en vastgelegd dat de maatregelen worden uitgevoerd. Deze vorm van (interne) controle moet bij RK Zeist nog vorm krijgen. RK Zeist zal de verdere vormgeving van “in control” zijn betrekken bij haar oriëntatie op de controllersfunctie.

## Governance

RK Zeist streeft naar Good Governance (goed bestuur).

Goed bestuur betekent dat:

- de bedrijfsprocessen effectief en efficiënt zijn ingericht; we doen de goede dingen en we doen de dingen goed;
- er is sprake van een effectief besturingsmodel; er is sprake van relevante, juiste en actuele informatievoorziening zodat de planning- en control cyclus goede handvatten biedt om (bij) te sturen;
- de relevante wet- en regelgeving wordt nageleefd.

Als niet wordt voldaan aan de eisen van goed bestuur ziet RK Zeist dat als vergrote kans dat een risico optreedt. In het kader risicomangement is dan ook aan goed bestuur aandacht besteed (zie de volgende subparagraaf).

Ingevolge de Governancecode Woningcorporaties moeten woningcorporaties een op de woningcorporatie en haar bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersing- en controlesysteem hebben.

Relevante bepalingen uit principe 5 van de Governancecode zijn:

- 1 Het bestuur is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie, brengt deze in kaart, hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's. De corporatie verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van corporaties, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.
- 2 Het bestuur stelt een treasurystatuut, een investeringsstatuut, een beleggingsstatuut en een verbindingsstatuut op en bespreekt dit met de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC keurt deze vervolgens goed. Treasury van de corporatie heeft geen winstoogmerk maar staat ten dienste van het risicobeleid. In het statuut worden in ieder geval beschreven het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico.
- 3 Het bestuur en de RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Het bestuur stelt aanbestedingsbeleid op met beginselen als gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.
- 4 De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie ten behoeve van (het toezicht op) de risicobeheersing.
- 5 Bestuur en RvC besteden, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht aan soft controls (mensgerichte beheersinstrumenten als kennis, ervaring, vaardigheden, competenties, houding, gedrag). Beoogd is gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat een beroep doet op het persoonlijk handelen van alle betrokkenen en waarvan invloed uitgaat op waarden en normen, zoals integriteit, loyaliteit en motivatie.
- 6 De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal 4 jaar, waarbij verlenging mogelijk is tot een maximale opdrachtduur van 10 jaar. Het selectieproces wordt toegelicht in het jaarverslag.

De RvC ziet toe op de werkzaamheden van de accountant, waarbij het accountantsprotocol voor woningcorporaties wordt gehanteerd. De externe accountant wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle. Het bestuur en de auditcommissie maken ieder tenminste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant, welke beoordeling wordt besproken door de RvC. De RvC meldt de belangrijkste conclusies in het jaarverslag.

## **Risicomanagement**

RK Zeist heeft in 2022 haar visie op risicomanagement en de risico-inventarisatie geactualiseerd, waarbij de Governancecode leidend is geweest. De desbetreffende notitie, inclusief het risico-inventarisatieoverzicht, is in de eerste vergadering van 2023 met de RvC besproken.

Daar waar het beter kan, is dat in de notitie en het risico-inventarisatieoverzicht vermeld en besproken met de RvC.

Het is belangrijk om de risico's te kennen. Voor RK Zeist zijn met name de risico's met een grote impact op de financiële positie en reputatie van belang. RK Zeist streeft ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. RK Zeist is zich bewust dat het nemen van risico's hoort bij ondernemen. Het maken van fouten is vaak niet te vermijden en hoort bij de lerende organisatie die RK Zeist wil zijn. Frauderisico, het vermijden van fraude, is uitdrukkelijk een aspect van het risicomanagement bij RK Zeist.

RK Zeist is een organisatie met maatschappelijke ambities en doelen, gericht op instandhouden of verbeteren van het huidige woningbezit, uitbreiding van het woningbezit ten behoeve van de doelgroep en het betaalbaar houden van huren. Het maatschappelijk kapitaal moet worden ingezet voor de verwezenlijking van de doelen en ambities en is niet beschikbaar voor het opvangen van risico's. In de sector waarin RK Zeist werkzaam is ontstaat vrij gemakkelijk imagoschade, verklaard door negatieve gebeurtenissen uit het verleden. Vanuit die gedachte is de risicobereidheid van RK Zeist laag.

Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als medewerkers zich bewust zijn van risico's kunnen ze nieuwe risico's herkennen en kunnen deze vroegtijdig beheersbaar worden gemaakt. Het beheersen van risico's is een vast agendapunt tijdens werkoverleggen.

Een risico wordt gedefinieerd als een onzekere gebeurtenis die het behalen van de strategie en doelstellingen van een organisatie negatief kan beïnvloeden.

Eerst is bepaald welke bedrijfsrisico's, gebeurtenissen of acties een bedreiging (kunnen) inhouden of een nadelig effect (kunnen) hebben op de realisatie van de bedrijfsdoelstellingen en de strategie. Bedrijfsrisico's doen zich zowel voor bij een tegenvallende ontwikkeling als ook wanneer een positieve ontwikkeling zich niet voordoet. Bedrijfsrisico's zijn afhankelijk van de omgeving waarin RK Zeist functioneert, de doelstellingen, de strategie en de interne organisatie.

De onderkende risico's zijn vermeld in een risico inventarisatieoverzicht (hierna: matrix). De matrix geeft per onderkend risico inzicht in de schatting van de kans op een gebeurtenis, de

impact daarvan en de strategie en de maatregel om het risico te beheersen. In eerste instantie zijn de risico's geschat ongeacht of de risico's zijn beheerst (inherent risico). Vervolgens zijn de risico's geschat rekening houdend met de goede werking van beheersingsmaatregelen (restrisico).

Er wordt onderscheid gemaakt tussen risico's die wel – of niet – door RK Zeist beïnvloedbaar zijn.

Risico's die niet direct door RK Zeist zijn te beïnvloeden zijn bijvoorbeeld macro economische ontwikkelingen en wijzigingen in wet- en regelgeving. Dergelijke risico's kunnen niet door RK Zeist worden beheerst en moeten geaccepteerd worden. Dergelijke risico's worden voornamelijk gevolgd zodat wordt geanticipeerd op de (mogelijke) impact van de gebeurtenis op werkprocessen, voorgenomen investeringen en het aanhouden van voldoende vermogen om gebeurtenissen in financiële zin te kunnen opvangen. Waar mogelijk beïnvloed RK Zeist door middel van lobby bij de lokale politiek en (via Aedes) in bij de landelijke politiek.

De wel te beïnvloeden risico's worden door RK Zeist gemanaged.

Er wordt een schatting (schaal 1 – 5) gemaakt van de kans dat een risico optreedt. Fraude wordt door RK Zeist uitdrukkelijk ook gezien als een risico en meegewogen bij de schatting van de kans dat een risico met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten optreedt.

De mogelijke impact (schaal 1 – 6) van het risico wordt geschat, waarbij 3 zaken worden meegewogen: directe schade in geld, extra tijdbesteding omgerekend naar geld en imagoschade).  $Kans * impact = risicoscore$ .

Vervolgens wordt een keuze gemaakt in de strategie: risico vermijden, risico beheersen (preventief of het gevolg beperken) of risico accepteren. Met het managen van de risico's, oftewel het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen wordt beoogd de risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Het daadwerkelijk uitvoeren van de beheersingsmaatregelen door medewerkers wordt getoetst door de directeur en de coördinator Finance & Control.

De risico's zijn onderscheiden in verschillende risicogebieden:

#### Strategierisico's

Er zijn twee soorten strategierisico's onderscheiden, te weten:

##### *Externe risico's betreffende de sector*

Dit zijn risico's die samenhangen met gebeurtenissen buiten de eigen invloedssfeer.

RK Zeist ziet als belangrijkste bovengemiddelde risico's:

- veranderingen in de Europese – en landelijke politiek die de sector raken,
- negatieve ontwikkelingen ten aanzien van inflatie en rente,
- de toename van kwetsbare huurders waardoor de leefbaarheid onder druk komt.

Deze risico's liggen vooral buiten de eigen invloedssfeer en moeten worden geaccepteerd.

RK Zeist is in 2022 geconfronteerd met de landelijke prestatieafspraken. De gevraagde investeringen, huurverlaging en beperking van de huurverhoging zijn in de meerjarenbegroting ingerekend. De financiële ratio's blijven binnen de gestelde grenzen.

Eventuele negatieve ontwikkelingen ten opzichte van de begroting ten aanzien van rente en inflatie zijn als scenario doorgerekend. Op een enkel jaar na, blijven de financiële ratio's binnen de gestelde grenzen.

In het ondernemingsplan is opgenomen dat RK Zeist aandacht besteed aan het versterken van de leefomgeving. Dit moet nog uitgewerkt worden in concrete beleidsvoornemens.

### *Strategierisico's die samenhangen met eigen strategische keuzes*

Dit betreft risico's die bewust worden genomen in de verwachting hiermee goed te presteren. De strategische keuzes betreffen vooral het voorraad- en financiële beleid.

De strategie ten aanzien van het voorraadbeleid wordt minimaal eenmaal per 4 jaar geactualiseerd waarbij het belangrijkste aandachtspunt is de aansluiting van de huidige en toekomstige vraag naar woningen met het bezit, zowel qua omvang als kwaliteit.

De impact van concrete beleidsvoornemens, macro-economische ontwikkelingen, ontwikkelingen op de woningmarkt en relevante wijzigingen in wet- en regelgeving op de financiële positie van RK Zeist wordt verwerkt in de meerjarenbegroting. Daarbij wordt getoetst of de relevante financiële ratio's aan de eisen (blijven) voldoen. Vervolgens worden ontwikkelingen gevolgd, zodat, indien nodig, tijdig kan worden bijgestuurd.

RK Zeist ziet als belangrijkste bovengemiddelde risico's dat:

- gepland onderhoud niet aansluit bij de (nader vast te stellen) onderhoudsconditie,
- doelstellingen uit het ondernemingsplan niet (tijdig) worden gerealiseerd door niet (tijdig) vastgestelde concrete plannen,
- grenzen van de eigen financiële ratio's voor gezond financieel beleid worden overschreden.

Ten tijde van het samenstellen van dit verslag was beleid in voorbereiding met betrekking tot het gewenste onderhoudsniveau (conditiescore) van het woningbezit.

Mede door het onderzoek naar een fusie is het maken van concrete plannen voor het bereiken van een aantal doelen uit het ondernemingsplan vertraagd. Het risico is dan dat, voor zover kosten worden gemaakt, de prestaties niet worden geleverd. Dit speelt met name indien prestaties door de eigen werkorganisatie geleverd moeten worden.

De zorgen over het overschrijden van de grenzen van de eigen financiële ratio's voor gezond financieel beleid houden verband met de stapeling van ontwikkeling betreffende inflatie, rente, investeringsopgaven en rijksbeleid. Overigens zijn de eigen grenzen voor gezond financieel beleid strenger dan die van de externe toezichthouders (zie paragraaf 1, financiële ratio's, interne signaalwaarden).

### Operationele – en frauderisico's

Operationele risico's staan in verband met het functioneren van personen of met processen. Het betreffen risico's uit de dagelijkse praktijk die verband houden met de werking van de organisatie en het personeel en risico's uit de dagelijkse transacties en gebeurtenissen die binnen het strategisch kader worden uitgevoerd.

Ten aanzien van risico's die verband houden met de werking van de organisatie is te denken aan risico's die voortvloeien uit de omvang van de organisatie, onvolkomenheden en storingen in de automatiseringsorganisatie, houding en gedag van medewerkers, onvoldoende interne communicatie en samenwerking, en dergelijke.

Ten aanzien van de risico's uit de dagelijkse transacties en gebeurtenissen valt te denken aan onvolkomenheden in de uitvoering van operationele taken zoals uitvoering nieuwbouw- en complexe renovatie-, onderhouds- en verduurzamingsprojecten, verhuur van vastgoed, uitvoeren dagelijks onderhoud, planning & control, fiscale zaken, administratie.

Fraude is opzettelijke misleiding om onrechtmatig voordeel te verkrijgen. Bij het beoordelen van de risico's van de bedrijfsactiviteiten is ook beoordeeld waar fraude zou kunnen plaatsvinden. En ook door wie, zowel van binnen – als van buiten de organisatie. Binnen RK



Zeist zijn verschillende maatregelen genomen om het frauderisico te beheersen. Het betreft preventieve – en detectieve maatregelen (procedures die beogen om eventuele fraude te signaleren en te onderzoeken). Deze zijn opgenomen in de matrix. Ook de vastgestelde klokkenluidersregeling is van belang bij het voorkomen of tijdig ontdekken van fraude.

De operationele risico's zien op:

- Verhuur van vastgoed (juiste huurprijzen, passend toewijzen, beperken leegstand)
- Investerings in – en onderhoud van – vastgoed (voorbereiding, aanbesteden, opdrachtverstrekking, toezicht, oplevering, facturering)
- Kostenontwikkeling (vastgoedexploitatie en kosten werkorganisatie)
- Automatisering (vertrouwelijkheid, beschikbaarheid, integriteit).

Het inherent risico bij investeringen in - en onderhoud van – vastgoed is hoog. RK Zeist heeft verschillende maatregelen genomen om de risico's te beperken. De maatregelen zien op het regelen van bevoegdheden van medewerkers tot beperkte bedragen, de selectie van aannemers, de offerteprocedure, het vaststellen van eigen inkoopvoorwaarden en de behandeling van inkoopfacturen. Het risico kan verder worden beperkt door adequaat toezicht en rapportage daarover bij daarvoor in aanmerking komende werken.

De bedrijfsrisico's zijn in detail beoordeeld en in de matrix opgenomen. Op detailniveau zijn ruim 80 (potentiële) operationele risico's geïdentificeerd. Het merendeel van de risico's wordt, rekening houdend met de goede werking van beheersingsmaatregelen, voldoende beheerst (laag of beperkt restrisico). Bij een aantal risico's kan door het versterken van beheersingsmaatregelen het restrisico nog worden teruggebracht van (boven)gemiddeld naar beperkt. Daarbij moet worden bedacht dat door de beperkte omvang van de organisatie van RK Zeist de mogelijkheden voor doeltreffende beheersingsmaatregelen ook beperkt zijn. De belangrijkste bovengemiddelde risico's qua grote kans en impact houden verband met:

- de voorbereiding van investeringen en onderhoudsprojecten
- (niet) passend toewijzen
- ontstaan van achterstallig onderhoud.

Er bestaan grote fluctuaties van onderhoudskosten en verschillen tussen begrote- en werkelijke kosten. Dit wijst erop dat gepland onderhoud nog niet voldoende wordt beheerst qua planning, uitvoering en benodigd budget. Door het ontbreken van een verschillenanalyse kan de monitoring (en daardoor betere beheersing van de kosten) nog worden verbeterd. Dit wordt opgepakt.

RK Zeist heeft door de inventarisatie de risico's in beeld en zal daar waar nodig extra aandacht besteden aan de noodzakelijke beheersing van de risico's. Hierdoor is de verwachting dat de risico's zich niet zullen voordoen en er geen impact zal zijn op de resultaten en financiële positie van RK Zeist.

#### Financiële – en treasuryrisico's

RKZ heeft een treasurystatuut vastgesteld waarin de kaders zijn vastgelegd met betrekking tot treasury. In hoofdstuk 2 van het treasurystatuut is aandacht besteed aan de onderkende risico's en de beheersing van deze risico's. Er is geen beleggingsstatuut. RK Zeist belegt geen gelden anders dan het tijdig parkeren van overtollige liquide middelen op een spaarrekening.

De financiële risico's zijn te onderscheiden in het financieringsrisico, het renterisico en het liquiditeitsrisico. Daarnaast is het risico met betrekking tot de betalingsorganisatie en het tegenpartijrisico van belang.

#### *Financieringsrisico*

Het vastgoed van RK Zeist wordt voornamelijk gefinancierd met door het WSW gewaarborgd vreemd vermogen. Voor de continuïteit van RK Zeist is het van belang om blijvend te voldoen aan de eisen die het WSW stelt aan de borging. Dit stelt eisen aan de financiële ratio's. Bij het vaststellen van de meerjarenbegroting, en indien ontwikkelingen daartoe aanleiding geven ook tussentijds, wordt getoetst of de financiële ratio's aan de eisen voldoen.

#### *Renterisico*

De ontwikkeling van de rente heeft een grote impact op de financiële resultaten van RK Zeist. Voor de beheersing van het risico wordt verwezen naar paragraaf 6 van dit hoofdstuk.

#### *Liquiditeitsrisico*

Eenzijds moet RK Zeist om aan de betalingsverplichtingen te kunnen voldoen kunnen beschikken over voldoende liquide middelen. Anderzijds probeert RK Zeist zo weinig mogelijk overtollige liquide middelen aan te houden om de rentelasten te beperken. Het risico wordt beheerst door het op weekbasis managen van de kasstromen. Hiertoe worden prognoses van de kasstromen op week-, maand- en jaarbasis opgesteld. Voor het managen van de kasstromen gebruikt RK Zeist onder andere 2 roll over leningen, waarbij 2 x per maand bedragen kunnen worden opgenomen – of teruggestort.

#### *Betalingsorganisatie*

Het betalingsproces kent inherent een hoog risico. Binnen RKZ is het betaalproces omgeven met controlemaatregelen, waaronder het 4 – ogen principe. Door deze maatregelen denkt RKZ het risico met betrekking tot de uitgaande geldstroom tot een acceptabel niveau te hebben beperkt.

#### *Tegenpartijrisico*

Bij het "parkeren" van overtollige liquide middelen is het tegenpartijrisico relevant. RK Zeist houdt zo weinig mogelijk liquide middelen aan door grote betalingen, als bijvoorbeeld belastingaanslagen, zo snel mogelijk en volledig te betalen. Door vertraagde investeringen zijn er echter (overtollige) liquide middelen en deze worden aangehouden bij 1 bankinstelling. Het risico is in maart 2023 actueel geworden doordat een aantal banken in de VS niet meer aan hun verplichtingen op korte termijn kon voldoen en ook een bank in Zwitserland in de problemen is gekomen.

Alhoewel het risico bij Nederlandse banken, ook door de autoriteiten, zeer laag wordt geschat, is in geval van substantiële tegoeden, zoals per balansdatum en in het voorjaar van 2023, het aanhouden van substantiële banktegoeden bij 1 bankinstelling een verhoogd risico. Het verspreiden van overtollige liquide middelen door deze aan te houden bij meerdere bankconcerns, beperkt het risico. Probleem is dat een aantal banken niet genegen is om bankdiensten aan te bieden als de rekening alleen als spaarrekening voor overtollige liquide middelen dient.

De risico's zijn in detail beoordeeld en in de matrix opgenomen. Op detailniveau zijn ruim 30 (potentiële) operationele risico's geïdentificeerd. Het merendeel van de risico's wordt,

rekening houdend met de goede werking van beheersingsmaatregelen, voldoende beheerst (laag of beperkt restrisico).

Er zijn geen andere items dan hiervoor genoemd met een meer dan gemiddeld (rest)risico. RK Zeist heeft door de inventarisatie de risico's in beeld en zal extra aandacht besteden aan de noodzakelijke beheersing van de risico's. Hierdoor is de verwachting dat de risico's zich niet zullen voordoen en er geen impact zal zijn op de resultaten en financiële positie van RK Zeist.

#### Verslaggevingsrisico's

Het verslaggevingsrisico heeft betrekking op het niet -, niet tijdig -, niet juist, - niet volledig-, gevraagd en ongevraagd rapporteren van informatie, als gevolg waarvan niet tijdig -, onjuiste - of geen beslissingen worden genomen. Het risico betreft alle relevante – ook niet financiële - informatie die van belang is voor leidinggevenden, directie en in- en externe toezichthouders.

Ten aanzien van de financiële informatievoorzieningen zijn de risico's het grootst bij de waardering van het vastgoed en het vormen van voorzieningen.

De juiste waardering van het vastgoed is in belangrijke mate afhankelijk van de juiste gegevens van het vastgoed in het geautomatiseerde systeem. Blijvend goede aandacht voor de juistheid van deze gegevens (juistheid, tijdigheid en volledigheid van mutatieverwerking) en interne controle op de juistheid en volledigheid van het gegevensbestand is derhalve van belang. Met betrekking tot het vormen van voorzieningen is van belang dat tijdig informatie beschikbaar komt over mogelijke verliezen, verplichtingen en claims.

De niet financiële informatievoorziening in de tertiaalrapportage kan nog aan waarde winnen door gestructureerde rapportage over de voortgang van (de ontwikkeling van) voorgenomen beleid en het ontwikkelen van – en rapporteren over – prestatie indicatoren. Prestatie indicatoren kunnen worden bepaald nadat op basis van meer algemene doelen acties zijn vastgesteld om de doelen te realiseren.

Er zijn geen andere items dan hiervoor genoemd met een meer dan gemiddeld (rest)risico.

RK Zeist heeft de gegevens die van belang zijn voor de juiste waardering van het vastgoed in control. De ervaring is dat over mogelijke verliezen, verplichtingen en claims binnen RK Zeist open wordt gecommuniceerd. Hierdoor is de verwachting dat er geen belemmeringen zijn om het vastgoed juist te waarderen en de eventuele omvang van voorzieningen te bepalen.

#### Compliance risico's

Onder compliance risico's wordt verstaan het risico van niet- of onvoldoende naleven van wet- en regelgeving en dat medewerkers niet integer handelen.

Op RKZ is een scala van wet- en regelgeving van toepassing. Naast die voor iedere (vastgoed)onderneming is dat ook wet- en regelgeving gebaseerd op de Woningwet. RKZ beheerst de risico's door binnen de organisatie medewerkers voldoende bewust te maken van wijzigingen in de wet- en regelgeving. Daarnaast wordt bij complexe juridische zaken extern advies ingewonnen.

Met betrekking tot compliance zorgt RK Zeist ervoor dat functionarissen door studie en vakliteratuur bekend raken met geldende en nieuwe wet- en regelgeving. Met betrekking tot

gedrag en integer handelen zijn interne regels vastgesteld. RKZ heeft integriteitsbeleid en een klokkenluidersregeling vastgesteld waardoor het melden van niet integer handelen laagdrempelig is. Dit beleid is op de website gepubliceerd. Daarnaast heeft de rijksoverheid het "Meldpunt integriteit woningcorporaties" waar eenieder een melding kan doen.

Bij de schatting van de kans op – en impact van- strategische-, operationele-, financiële- en verslaggevingsrisico's zijn ook de compliance risico's betrokken, zodat deze niet afzonderlijk worden beoordeeld.

#### Imago- of reputatierisico's

Een goede reputatie kan geleidelijk verloren gaan, bijvoorbeeld als gevolg van slechte dienstverlening of onethische praktijken. Alle eerdergenoemde risico's kunnen, wanneer zij niet adequaat beheerst worden, uitgroeien tot imago- of reputatierisico's. Uiteindelijk kunnen zij zelfs leiden tot strategische risico's, doordat zij mogelijk een gevaar vormen voor de relatie met belanghebbenden.

Integriteit maakt een belangrijk onderdeel uit van de interne beheersing van het reputatierisico. Integriteit en ethiek start bij de houding en het gedrag van de directie en leidinggevende medewerkers. Zoals eerder vermeld is er integriteitsbeleid en een klokkenluidersregeling vastgesteld. Ook is er een vertrouwenspersoon.

Bij de schatting van de kans op – en impact van- strategische-, operationele-, financiële- en verslaggevingsrisico's zijn ook de compliance risico's betrokken, zodat deze niet afzonderlijk worden beoordeeld.

#### **Conclusie**

Op grond van het hetgeen in deze paragraaf is verantwoord over governance en het risicomanagement is het bestuur van RK Zeist van oordeel dat RK Zeist voldoende in control is en verklaart het bestuur door de vaststelling van het jaarverslag dat:

- het verslag in voldoende mate inzicht geeft in tekortkomingen in de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de voornoemde systemen een redelijke mate van zekerheid geven dat de financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat;
- het naar de huidige stand van zaken gerechtvaardigd is dat de financiële verslaggeving is opgesteld op going concern basis; en
- in het verslag de materiële risico's en onzekerheden zijn vermeld die relevant zijn ter zake van de verwachting van de continuïteit van de vennootschap voor een periode van twaalf maanden na opstelling van het verslag.

# Verlag van de Raad van Commissarissen

## Samenvatting

We zijn 2022 gestart onder het lockdown regime van Covid-19. Gelukkig konden de beperkende maatregelen vrij snel worden opgeheven en is Covid-19 zo langzamerhand een endemische virusinfectie geworden.

Na het vervallen van de beperkende maatregelen bleek al snel dat de lockdown maatregelen hun effect op de leefbaarheid in wijken en buurten hebben nagelaten. De medewerkers in de organisatie werden geconfronteerd met veel onbegrip en zelfs korte lontjes. Hierop is binnen de organisatie direct gereageerd door extra inzet op leefbaarheid te organiseren. Dit heeft zeker zijn vruchten afgeworpen.

2022 was het eerste jaar dat onze organisatie in stichtingsvorm alle activiteiten heeft ondernomen. In september heeft de organisatie een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor alle huurders. In deze bijeenkomst werd verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid en werden projecten die in voorbereiding en/of in uitvoering zijn, gepresenteerd. Te vermelden is dat deze bijeenkomst veel beter werd bezocht dan de jaarlijkse algemene ledenvergadering uit het verleden.

Uiteraard hebben we in deze bijeenkomst ook uitgebreid stilgestaan bij de energiecrisis die als direct gevolg van de weezinwekkende oorlog in Oekraïne ook onze huurders heeft getroffen. In het jaar 2022 waren er 2 huisuitzettingen.

Ons nieuwe ERP-systeem heeft eindelijk in de zomer van 2022 de beheerfase weten te bereiken. Het heeft ook in 2022 bovenmatig veel inspanning vereist om alle nieuwe releases die noodzakelijk waren om het nieuwe systeem naar tevredenheid te laten draaien het hoofd te bieden.

Als eerste uitwerking van het nieuwe ondernemingsplan "Bijzonder Betrokken" heeft de RvC het strategisch voorraadbeleidsplan 2023-2026 kunnen vaststellen. Dit beleidsplan zal jaarlijks worden geëvalueerd en zo nodig worden aangescherpt.

Onze focus om tot een groei van ons bezit te komen heeft ook in 2022 nadrukkelijk een rol gespeeld. We hebben 24 sociale huurwoningen kunnen opleveren aan de Roggeakker (Zeister Enk).

De projecten Dwarsweg en Sterrenberg, in totaal 43 sociale huurwoningen, hebben helaas geen start bouw in 2022 gekend. Als gevolg van langlopende bezwaar- en beroepsprocedures hebben deze projecten opnieuw vertraging opgelopen. Eind 2022 zijn voor beide projecten de planologische procedures afgerond. Start bouw is voorzien begin 2023.

Als gevolg van deze vertraging heeft de RvC nieuwe investeringsbesluiten moeten nemen voor beide projecten. Bouwkosten en rentestijgingen zijn hier debet aan.

Voor het project Eikenstein hebben we jammer genoeg de ontbindende voorwaarden moeten verlengen. Het is de ontwikkelaar niet gelukt om een bouwplan uit te werken dat recht doet aan de tender inschrijving en aan de afspraken die met de RK Zeist en gemeente zijn gemaakt.

In het voorjaar 2022 hebben de RvC's van onze samenwerkingspartner Heuvelrug Wonen en RK Zeist de jarenlange samenwerking geëvalueerd en besproken hoe deze samenwerking

gecontinueerd en mogelijk geïntensiveerd kan worden. Dit heeft geresulteerd in het in gang zetten van een traject om fusieverkenningen en -besprekingen. Rond de jaarwisseling is door beide RvC's een intentieovereenkomst getekend. Het fusieproces zal in 2023 diepgaand worden uitgewerkt.

De begroting voor 2023 is gezond en solide. Met een goede spreiding van de investeringen, ondanks sterk stijgende bouwprijzen en rentelasten, zijn er geen problemen te verwachten. De processen en procedures zijn toereikend ingericht. De maatregelen om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming zijn opnieuw gemonitord en ruim voldoende bevonden.

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar naar tevredenheid gefunctioneerd.

De Raad van Commissarissen spreekt haar waardering uit voor alle medewerkers en het bestuur die ook dit jaar gezamenlijk deze resultaten hebben weten te bereiken.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2022 zoals dat door de bestuurder is aangeboden en is gecontroleerd door onze accountant.

De Raad van Commissarissen hecht haar goedkeuring aan het jaarverslag 2022.

## Verantwoording verslagjaar 2022

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad in 2022 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

De verantwoording is opgebouwd uit de volgende 5 delen:

Deel 1: Visie en uitgangspunten van de Raad van Commissarissen

Deel 2: De Raad van Commissarissen als toezichthouder

Deel 3: De Raad van Commissarissen als werkgever

Deel 4: De Raad van Commissarissen als klankbord

Deel 5: Functioneren Raad van Commissarissen in 2022

### Deel 1: Visie en uitgangspunten

#### *Taken Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur van de RK Zeist en de algemene gang van zaken binnen de RK Zeist. De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd. De raad is werkgever van de bestuurder en is daarmee verantwoordelijk voor selectie, arbeidsvoorwaarden, beoordeling en beloning. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en besluit tezamen met het bestuur tot opdrachtverlening voor de visitatie die de RK Zeist elke vier jaar laat uitvoeren.

#### *Visie op toezicht*

De RK Zeist heeft een maatschappelijke taak, het zorgen voor betaalbare en kwalitatief goede en duurzame huisvesting in Zeist voor mensen die daar niet zelfstandig voor kunnen zorgen.

De RK Zeist wil een kleinschalige woningcorporatie zijn die dicht bij de huurders staat. Ze maakt werk van leefbaarheid en community building op kleinschalig niveau. Ze kiest voor behoud, verduurzaming en uitbreiding van de woningvoorraad passend binnen prestatieafspraken met de gemeente en onder voorwaarde van gezonde financiën.

De Raad van Commissarissen ziet het als zijn taak om de uitwerking van deze visie in beleid en plannen, evenals de realisatie ervan, onafhankelijk en zelfstandig te bewaken en te toetsen. De raad hanteert daarvoor heldere kaders die zijn vastgelegd in het toetsingskader. Toezien op de risico's ziet de Raad van Commissarissen als een kerntaak.

#### *Toezichts- en Toetsingskader*

Bij het toezicht hanteert de Raad van Commissarissen een toetsingskader. Dit kader biedt de Raad van Commissarissen handvatten voor toetsing van de gang van zaken en voorgenomen besluiten van de RK Zeist aan wettelijke, financiële en maatschappelijke kaders en aan kaders om risico's te beheersen.

Het toetsingskader omvatte in 2022 de volgende regelingen en beleidsstukken:

- Woningwet en overige wet- en regelgeving;
- oordelen en aanwijzingen van Aw en WSW;
- Governancecode Woningcorporaties 2020;
- de statuten, reglementen, gedragscodes, protocollen en beleid van de stichting;
- het visiedocument "De RK Zeist in 2025" van 27 september 2016;
- het ondernemingsplan 2022-2025 "Bijzonder betrokken" van 6 december 2021;
- het Strategisch Voorraad Beleid plan van 4 december 2017 met daarin de routekaart verduurzaming naar 2050;
- de begroting 2022, waaronder de liquiditeitsbegroting, onderhoudsbegroting 2023-2037 en de meerjarenbegroting 2023-2027;
- managementletter boekjaar 2021 van de accountant.

## **Deel 2: De Raad van Commissarissen als toezichthouder**

### *Toezicht op de strategie*

In 2022 is toezicht gehouden op de uitvoering van het ondernemingsplan 2022-2025 'Bijzonder betrokken'.

Er zijn momenteel drie ontwikkelprojecten in de pijplijn met grote kans van realisatie.

Voor de begroting van 2023 hebben we een inschatting gemaakt wat betreft de stijging van de bouwkosten en hebben we de actuele inzichten in de projectontwikkeling verwerkt.

Tijdens de jaarlijkse strategische sessie met de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder (juli 2022) is een mogelijk verdere intensivering van de samenwerking met

Heuvelrug Wonen verkend. De strategische sessie gaf een duidelijk positieve impuls om deze verkenningen voort te zetten hetgeen later in 2022 heeft geleid tot een bestuurlijke notitie waarin de aanleiding om een fusie te gaan verkennen (in 2023) is beschreven.

### *Toezicht op financiële, volkshuisvestelijke, maatschappelijke en operationele prestaties*

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk laten informeren door het bestuur, accountant, stichting huurdersbelangen en andere in- en externe belanghebbers, waaronder de coördinator finance & control a.i. en de wethouder verantwoordelijk voor 'wonen'. Daarnaast is kennisgenomen van de resultaten van de Aedes-benchmark.

De besluitvorming vindt plaats in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, de coördinator finance & control a.i. en de strategisch bestuurs- en beleidsadviseur. In 2022 is de raad 6 keer in deze samenstelling bijeengewees.

Elk trimester wordt de voortgang van het jaarplan aan de hand van onderstaande rubrieken besproken.

- voldoende, goede, betaalbare woningen
- sociaal veilige en prettige woonomgeving
- betrouwbare en klantgerichte organisatie en
- financiële continuïteit

De ontwikkelinitiatieven, renovatie- en bouwprojecten, het huurbeleid, community building, eventuele integriteitissues en klachten, woningtoewijzing, inkomsten- en kostenontwikkeling, kengetallen voor financiële gezondheid en de liquiditeitsontwikkeling inclusief de



leningenportefeuille zijn dan onderwerp van kritische bespreking. De ontwikkeling van lasten van beheer en verhuur, van onderhoud en de beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid hebben, naast de leefbaarheidsinitiatieven per wijk, de bijzondere aandacht van de Raad van Commissarissen. Bij het eerste gaat het om voortdurend kostenbewustzijn van de organisatie. Daarnaast stimuleert de Raad van Commissarissen de woningcorporatie samenwerking met collega's in de regio te zoeken om de kwetsbaarheid van de organisatie te verminderen, de slagkracht te vergroten en lagere operationele kosten per verhuureenheid te realiseren.

#### *Toezicht op Risicobeheersing*

De RK Zeist is een kleine organisatie met daarbij passende bezetting. Projecten voor groot onderhoud of nieuwbouw zijn al gauw groot en risicovol, ook financieel gezien. In die zin is de RK Zeist kwetsbaar. Er zijn op diverse gebieden maatregelen genomen om die risico's te beheersen. Zo zijn extra normen gesteld op financieel gebied en zijn alle investeringen ten behoeve van de volkshuisvesting boven € 500.000 exclusief omzetbelasting aan voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen onderworpen. Verder worden opdrachtnemers zorgvuldig geselecteerd waarbij desgewenst ook leden van de Raad van Commissarissen vanuit hun specialisme als klankbord optreden. In de tertiaalrapportages wordt de status van de projecten vermeld. De kwaliteit van interne processen en procedures wordt door de externe accountant beoordeeld. Via de managementletter van de accountant wordt de Raad van Commissarissen geïnformeerd. De conclusie van de interimcontrole 2022 is dat de interne beheersing toereikend is.

#### *Toezicht op klachten, integriteit en meldingen*

De RK Zeist heeft een klachtenregeling, klokkenluidersregeling en integriteitscode. In 2022 is er geen sprake geweest van (transacties) met tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of de bestuurder betrokken waren.

In 2022 is er binnen de organisatie geen noodzaak geweest gebruik te maken van de 'regeling melding onregelmatigheden'.

In 2022 zijn er geen aanwijzingen voor integriteitsschendingen noch hebben zich klokkenluiders gemeld.

In 2022 zijn er twee klachten bij de Geschillenadviescommissie ingediend door een huurder van de RK Zeist. Deze klachten zijn door de RK Zeist zelf opgelost.

#### *Toezicht op samenwerkingen en verbindingen*

In zijn vergaderingen laat de Raad van Commissarissen zich regelmatig informeren over de voortgang en inhoud van samenwerking met andere corporaties in de regio. Met Heuvelrug Wonen is de samenwerking op organische wijze geïntensiveerd. In 2019 is gezamenlijk een ERP-systeem geselecteerd. Ten behoeve van de implementatie zijn in 2020 de administratieve processen in beide organisaties gestroomlijnd. Op diverse terreinen worden medewerkers uitgewisseld.

In de zomer van 2022 hebben de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder een mogelijk verdere intensivering van de samenwerking met Heuvelrug Wonen verkend. Besloten is om deze verkenning voort te zetten. Eind 2022 is de aanleiding om een fusie te gaan verkennen in een bestuurlijke notitie beschreven.

RK Zeist heeft een beperkt aantal aandelen in WoningNet B.V. die de woningtoewijzing voor de corporaties binnen Regio Utrecht (U16) verzorgt.

### *Toezicht op en dialoog met belanghebbenden en aanspreekbaarheid*

Het bestuur heeft in 2021 een beleidsstuk Belanghebbenden met belanghebbendenmatrix opgesteld. Belanghebbenden zijn huurders, collega-corporaties, gemeente, zorgpartijen, welzijnspartijen en politie. De bestuurder heeft daar regelmatig overleg mee. Hij rapporteert daarover aan de Raad van Commissarissen. Daarnaast onderhoudt de Raad van Commissarissen zelf contact met belanghebbenden.

Tijdens de bewonersbijeenkomst van de RK Zeist op 14 september 2022 waren 2 leden van de Raad van Commissarissen aanwezig en voor de aanwezige huurders van de stichting aanspreekbaar op het gehouden toezicht in 2021.

De huurdercommissarissen hebben een periodiek overleg gehad met de stichting Prisma huurdersbelangen. Onderwerpen die veelvuldig zijn besproken zijn de energiecrisis/energiearmoede, de huurverhoging in relatie tot de energiecrisis, de communicatie vanuit de organisatie bij projecten en de betrokkenheid van de bewonersorganisaties bij Prisma huurdersbelangen.

### **Deel 3: De Raad van Commissarissen als werkgever en opdrachtgever**

#### *Invulling werkgeversrol voor bestuur*

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. In 2022 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd.

Zoals te doen gebruikelijk heeft in december 2022 de beoordeling van de directeur-bestuurder aan de hand van de realisatie van bedrijfsmatige, volkshuisvestelijke en governance doelstellingen plaatsgevonden. De Raad heeft de bestuurder gecomplimenteerd met de behaalde prestaties. De Raad is tevreden over de bestuurder en het functioneren van de organisatie. Om de waardering uit te spreken is het salaris van de bestuurder per aanvang kalenderjaar verhoogd. De totale bezoldiging van de bestuurder in 2022 was € 126.987 en valt binnen de wettelijke kaders (individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum 2022 was € 127.000).

#### *Opdrachtgeverschap externe auditor*

De Raad van Commissarissen is opdrachtgever voor de externe accountant. Met ingang van 2018 is BDO de accountant van de RK Zeist. Op 23 mei 2022 heeft de auditcommissie met BDO gesproken over de gang van zaken.

### **Deel 4: De Raad van Commissarissen als Klankbord**

Een van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Tijdens de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen en van haar commissies, als ook in het periodiek overleg van de voorzitter met de bestuurder komen actuele zaken aan de orde die in openheid worden besproken. De voorzitter begeleidt de bestuurder en treedt op als klankbord.

Daar waar de behoefte zich voordoet wordt de bestuurder door leden van de Raad van Commissarissen met raad bijgestaan. Zij dragen vanuit hun kennis en ervaring mogelijke gezichtspunten aan. In het verslagjaar is dat gebeurd op juridisch gebied en governance, ICT, vastgoedontwikkeling en projecten. De leden van de Raad van Commissarissen zijn zich

bewust van het belang de juiste afstand te houden en de grote lijnen te bewaken. Tijdens de eerstvolgende plenaire vergadering wordt terugkoppeling gegeven van het besprokene.

## **Deel 5: Functioneren van de Raad van Commissarissen in 2022**

### *Samenstelling Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen bestaat uit vier leden, primair generalisten met bestuurlijke ervaring en met voor de sociale woningbouw relevante specialisaties.

Met 2 commissarissen die op voordracht van Prisma zijn benoemd en 2 algemene commissarissen is het huurdersperspectief goed vertegenwoordigd in onze Raad van Commissarissen.

### *Werving- en selectieprocedure nieuwe commissarissen*

Conform het rooster van aftreden traden er in 2022 geen commissarissen af.

### *Commissies*

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestaat uit twee leden:

- de heer Smeets, voorzitter
- de heer Würdemann, lid

De commissie is tweemaal bijeengeweest en heeft enkele malen per mail afgestemd met de bestuurder en de coördinator finance & control a.i. Onderwerpen waren:

- Jaarrekening 2021
- Begroting 2023 en een scenariobenadering voor de meerjarenbegroting 2023 – 2027
- Gesprek met de accountant

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden:

- mevrouw Van der Sluis, voorzitter
- de heer Hock, lid

De commissie is eenmaal bijeengeweest in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Onderwerpen waren:

- Evaluatie van de bestuurder
- Salaris en studie-aanvraag directeur/bestuurder

### *Vergader- en besluitenschema van de Raad van Commissarissen*

De Raad van Commissarissen vergaderde in het verslagjaar 6 keer plenair met het bestuur waarbij onderstaande onderwerpen zijn besproken. Elke vergadering is getoetst of er sprake was van incidenten of tegenstrijdige belangen. Eén keer was er een bewonersbijeenkomst (14 september 2022) met de huurders van de RK Zeist en één keer kwam de Raad van Commissarissen bijeen voor de zelfevaluatie (12 december 2022).

Datum bijeenkomst	Type	Onderwerp
21-02-2022	Regulier	BDO managementletter, Aw-oordeel, WSW-beoordeling, voortgang Tobias-365, reglement RvC, bestuursreglement, reglementen van de remuneratie- en auditcommissie, projecten.
19-04-2022	Extra	WSW borgingsplafond, voortgang Tobias-365, herijking investeringsbesluit Dwarsweg, herijking investeringsbesluit Sterrenberg.
13-06-2022	Regulier	Bod op woonvisie, voortgangsrapportage energielabels, bewonersbijeenkomst RK Zeist, voortgang Tobias-365, jaarstukken 2021, projecten, T1-rapportage 2022.
04-07-2022	Regulier	Strategische sessie: verkenning mogelijk verdere intensivering samenwerking met Heuvelrug Wonen.
03-10-2022	Regulier	Bewonersbijeenkomst RK Zeist, WSW inventarisatiegesprek, voortgang Tobias-365, offerte BDO, strategisch voorraadbeleid, T2-rapportage 2022, projecten.
14-11-2022	Regulier	Oprichting ondernemingsraad, voortgang Tobias-365, begroting 2023, projecten, governance-agenda 2023, zelfevaluatie zonder externe begeleiding.

De vergaderingen met de leden van de Raad van Commissarissen, bestuurder, bestuurs- en beleidsadviseur en coördinator finance & control a.i. worden gekenmerkt door een grote mate van openheid en kritische behandeling van rapportages en voorstellen, maar ook door behulpzaamheid.

#### Belangrijkste Besluiten:

- Vaststellen van 4 reglementen in navolging van omzetting stichting: (i) Reglement RvC (ii) Bestuursreglement (iii) Reglement Auditcommissie en (iv) Reglement remuneratie.
- Besluit tot herijking investeringsbesluit Dwarsweg.
- Besluit tot herijking investeringsbesluit Kometenlaan.
- Vaststelling Strategisch Voorraad Beleidsplan 2023 – 2026.
- Goedkeuring jaarverslag 2021 bestaande uit het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening.
- Goedkeuring begroting 2023.

#### *Integriteit en onafhankelijkheid*

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2022 onafhankelijk heeft uitgeoefend. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2020. Mogelijke strijdige belangen worden door de leden van de Raad van Commissarissen gemeld in de plenaire vergaderingen. De bestuurder meldt mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter van de Raad van Commissarissen. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen transacties geweest waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang.

### *Informatievoorziening en lidmaatschappen*

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad van Commissarissen laat zich ook informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie.

De Raad van Commissarissen ervaart de contacten met de huurdersorganisatie en de medewerkers als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van de RK Zeist. In december 2022 werden door twee leden van de Raad van Commissarissen met enkele personeelsleden en de PVT gesprekken gevoerd.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen vaktijdschriften, handreikingen en hebben toegang tot de geselecteerde persartikelen van de nieuwsdienst. Daarnaast halen de leden van de Raad van Commissarissen zelf informatie op bij diverse sector gerelateerde cursussen en bijeenkomsten van instanties als VTW en Aedes, SOM, EY, bij netwerkcontacten en door middel van publicaties van de pers en Rijksoverheid.

### *Permanente educatie*

De leden van de Raad van Commissarissen volgen regelmatig vakbijeenkomsten. In 2022 werden door de leden van de Raad van Commissarissen PE-punten behaald.

Overzicht behaalde PE-punten Raad van Commissarissen in 2022:

De heer W.W. Würdemann:	5
De heer J. Hock:	12
Mevrouw L.M. van der Sluis:	6
De heer G. Smeets:	2

### *Zelfevaluatie*

De RvC heeft in december 2022 een interne zelfevaluatie uitgevoerd. Dit hebben zij gedaan aan de hand van een uitgebreide vragenlijst. Dit gesprek verliep zeer openhartig en kenmerkten zich als positief en waardevol.

De vereiste competenties zijn voldoende aanwezig, de Raad functioneert als team en alle commissarissen voelen zich voldoende vrij en onafhankelijk om hun rol goed te vervullen.

### *Bezoldiging*

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen vast. Deze past binnen de honoreringscode van de VTW en voldoet aan de Wet normering Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De honorering\* van de Raad van Commissarissen zag er in 2022 als volgt uit:

Voorzitter: € 11.633,-

Leden: € 8.953,-

\* Bedragen zijn exclusief btw en voor een heel jaar.

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen geen vaste onkostenvergoeding. Wel kunnen zij reis- en verblijfkosten en overige kosten die redelijk zijn in verband met hun functie van commissaris bij de RK Zeist, declareren.

Raad van Commissarissen Naam	Benoe- ming	Herbe- noemd	Aftreden	Onaf- hankelijk
<b>De heer ir. W.W. Würdemann MBA (1974)</b> <i>Secretaris, lid Auditcommissie</i>  Ontwikkelingsmanager AM Lid beroepenveld commissie Instituut Build Environment Hogeschool Arnhem Nijmegen Commissaris Vryleve, lid Auditcommissie	2017	2021	2025	ja
<b>De heer ir. J. Hock (1952)*</b> <i>Voorzitter, lid Remuneratiecommissie</i>  Jurylid Gulden Fenixprijs (renovatie en transformatie) Lid belangenvereniging Couwenhoven	2019	2023	2027	ja
<b>Mevrouw mr. L.M. van der Sluis (1955)*</b> <i>Vice-voorzitter, voorzitter Remuneratiecommissie</i>  Advocaat Berculo advocaten Utrecht Lid RvC Centrada Lelystad Voorzitter RvT Amerpoort Baarn	2020	2024	2028	ja
<b>De heer drs. G.W.J. Smeets RBA FRM (1969)</b> <i>Lid, voorzitter Auditcommissie</i>  Directeur Balansmanagement Achmea Voorzitter Stichting Schoonhoven Klassiek Penningmeester Stichting Sociëteit S.A.L.V.E.	2020	2024	2028	ja

\* Op voordracht van de huurdersbelangenvereniging Prisma.

### Tot slot

In dit jaarverslag is aangegeven hoe de RK Woningbouwstichting Zeist zich in 2022 op de verschillende maatschappelijke prestatievelden heeft ingezet door een actieve bijdrage te leveren aan de volkshuisvesting in de gemeente Zeist. Wij zijn uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. In 2023 bouwen wij verder op de fundamenten die we ook in 2022 hebben gelegd. Wij staan open voor al uw suggesties die onze kwaliteit van dienstverlening kunnen verbeteren!



## Deel 2

# Jaarrekening 2022

RK Woningbouwstichting Zeist

## Inhoud jaarrekening 2022

1	Balans per 31 december 2022	64
2	Winst- en verliesrekening over 2022	66
3	Kasstroomoverzicht over 2022	67
4	Algemene toelichting	69
5	Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva	74
6	Verdere uitwerking grondslagen voor resultaatbepaling	84
7	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	87
8	Toelichting op de balans	88
9	Toelichting op de winst- en verliesrekening	104
10	Overige toelichtingen	111
11	Ondertekening en vaststelling	118
12	Overige gegevens – controleverklaring van de onafhankelijke accountant	119



# 1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Activa</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>Vaste Activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1] 205.073.547	187.825.518
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2] 4.653.266	4.652.188
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.3] 1.775.278	2.396.891
	<u>211.502.091</u>	<u>194.874.597</u>
<b>Materiele vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2.1] 769.731	790.495
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	[3.1] 9.416	9.416
Latente belastingvorderingen	[3.2] 0	0
Overige langlopende vorderingen	[3.3] 0	0
	<u>9.416</u>	<u>9.416</u>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>212.281.238</b>	<b>195.674.508</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	[4.1] 29.206	37.293
Overheid	[4.2] 0	64.673
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[4.3] 576.525	801.724
Overige vorderingen	[4.4] 1.565	6.421
Vooruitbetaalde kosten	[4.5] 152.366	130.598
Overige overlopende activa	[4.6] 3.920	15.010
	<u>763.582</u>	<u>1.055.719</u>
<b>Liquide middelen</b>	[5] 2.723.120	478.096
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>3.486.702</b>	<b>1.533.815</b>
<b>Totaal ACTIVA</b>	<b>215.767.940</b>	<b>197.208.323</b>

# 1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>Passiva</b>		
<b><i>Eigen vermogen</i></b>		
Herwaarderingsreserves	[6.1] 125.576.492	113.414.920
Wettelijke en statutaire reserves	[6.2] 0	0
Overige reserves	[6.3] 22.304.329	21.977.613
Resultaat van het boekjaar	[6.4] <u>14.290.328</u>	<u>12.488.288</u>
	<b>162.171.149</b>	<b>147.880.821</b>
<b><i>Voorzieningen</i></b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	[7.1] 609.908	1.163.016
Voorziening latente belastingverplichting	[7.2] 23.744	32.133
Overige voorzieningen	[7.3] <u>20.580</u>	<u>22.033</u>
	<b>654.232</b>	<b>1.217.182</b>
<b><i>Langlopende schulden</i></b>		
Schulden aan kredietinstellingen	[8.1] <u>49.150.117</u>	<u>44.158.564</u>
	<b>49.150.117</b>	<b>44.158.564</b>
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>		
Schulden aan overheid	[9.1] 0	2.982
Schulden aan kredietinstellingen	[9.2] 2.598.019	2.983.549
Schulden aan leveranciers	[9.3] 173.691	126.259
Belastingen en premies sociale verzekering	[9.4] 159.477	79.849
Schulden ter zake van pensioenen	[9.5] 11.929	10.105
Overlopende passiva	[9.6] <u>849.326</u>	<u>749.012</u>
	<b>3.792.442</b>	<b>3.951.756</b>
<b>Totaal PASSIVA</b>	<b>215.767.940</b>	<b>197.208.323</b>

## 2 Winst- en verliesrekening over 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>	[10]	
Huuropbrengsten	[10.1] 7.788.664	7.517.854
Opbrengsten servicecontracten	[10.2] 505.577	419.295
Lasten servicecontracten	[10.3] -559.967	-465.355
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[10.4] -546.147	-486.911
Lasten onderhoudsactiviteiten	[10.5] -2.467.105	-2.713.470
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[10.6] -1.292.699	-1.459.640
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<u>3.428.323</u>	<u>2.811.773</u>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>	[11]	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[11.1] -	-
Toegerekende organisatiekosten	[11.2] -	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[11.3] -	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	[12]	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[12.1] 712.412	-1.469.034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[12.2] 12.050.242	13.189.409
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<u>12.762.654</u>	<u>11.720.375</u>
<b>Overige activiteiten</b>	[13]	
Opbrengsten overige activiteiten	[13.1] 49.129	37.648
Kosten overige activiteiten	[13.2] -40.754	-20.941
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<u>8.375</u>	<u>16.707</u>
<b>Overige organisatiekosten</b>	[14] -726.921	-1.175.926
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	[15] -76.946	-57.453
<b>Financiële baten en lasten</b>	[16]	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[16.1] -	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	[16.2] -679.535	-603.308
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<u>-679.535</u>	<u>-603.308</u>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>14.715.950</b>	<b>12.712.168</b>
Belastingen	[17] -425.622	-225.471
Resultaat deelnemingen	[18] 0	1.591
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>14.290.328</b>	<b>12.488.288</b>

### 3 Kasstroomoverzicht over 2022

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	€	€
<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	7.806.478	7.572.840
Vergoedingen	650.527	424.667
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	24.768	61.069
Ontvangen interest	82	2.733
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>8.481.855</b>	<b>8.061.308</b>
<b>Uitgaven: )*</b>		
Erfpacht	18.825	18.384
Betalingen aan werknemers	950.852	743.934
Onderhoudsuitgaven	1.863.074	2.202.207
Overige bedrijfsuitgaven	2.038.987	2.065.222
Betaalde interest	661.854	649.830
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	31.461	19.970
<i>Verhuurdersheffing</i>	798.763	1.027.327
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	31.111	15.688
Vennootschapsbelasting	208.812	752.637
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>6.603.739</b>	<b>7.495.199</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.878.116</b>	<b>566.110</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.947.718	3.850.385
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	270.048	768.195
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	31.776	3.736
<b>Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>4.249.542</b>	<b>4.622.316</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.249.542</b>	<b>-4.622.316</b>

## Vervolg kasstroomoverzicht

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen		-
Ontvangsten overig	-	1.591
Uitgaven verbindingen		-
Uitgaven overig		-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>1.591</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringen</b>	<b>-4.249.542</b>	<b>-4.620.725</b>
 <b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	7.600.000	8.996.876
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	2.983.550	4.943.575
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.616.450</b>	<b>4.053.301</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>2.245.024</b>	<b>-1.315</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	478.096	479.411
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.723.120	478.096
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>2.245.024</b>	<b>-1.315</b>

)\* Voor vergelijkingsdoeleinden is in de cijfers van vorig jaar € 11.701 geherrubriceerd van betaalde interest naar sectorspecifieke heffingen.

## 4. Algemene toelichting

### 4.1 Toegelaten instelling

R.K. Woningbouwstichting Zeist (hierna RK Zeist) is de rechtsopvolger van de op 1 december 1910 opgerichte Bouwvereniging Volkshuisvesting.

RK Zeist heeft de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. RK Zeist is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De rechtsvoorganger van RK Zeist (Bouwvereniging Volkshuisvesting) is bij Koninklijk besluit toegelaten op 11 februari 1911 onder nummer 56.

De stichting staat ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30039108.

De statuten van RK Zeist zijn het laatst gewijzigd op 31 oktober 2021, waarbij de rechtsvorm is omgezet van vereniging (R.K. Woningbouwvereniging Zeist) naar stichting (R.K. Woningbouwstichting Zeist).

RK Zeist is gevestigd aan de Hortensialaan 30, 3702 VG Zeist en heeft regionale toelating. De regionale toelating heeft betrekking op de woningmarktregio U 16. Deze regio bestaat uit de gemeenten Utrecht en omliggende gemeenten.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed.

Al het vastgoed van RK Zeist is gelegen in de gemeente Zeist. Alle informatie in het jaarverslag over (de exploitatie van) het vastgoed betreft daarom de gemeente Zeist.

Het verslagjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

### 4.2 Toegepaste standaarden

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van BW2 titel 9, het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

### 4.3 Continuïteit

RK Zeist voldoet aan de kengetallen (ICR, LTV, solvabiliteit, dekking en onderpand) zoals die door sectorinstituten en relevante externe partijen worden gehanteerd en relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt.

RK Zeist wordt in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse overheidsmaatregelen, waar het beleid op is -en wordt - aangepast.

In het werkgebied van RK Zeist is voldoende vraag naar alle type vastgoed dat door RK Zeist te huur wordt aangeboden.

Meerjarenbeleid is vastgesteld met aandacht voor onderhoud, waaronder veiligheidsaspecten van het vastgoed en verduurzaming op korte- en lange termijn. Alle woningen zijn en blijven veilig, schoon en heel, op ieder moment in de levenscyclus. Hierdoor blijft het vastgoed goed verhuurbaar en zal ook op de lange termijn de waarde van het vastgoed behouden blijven.

Verstoringen in toeleveringsketens van goederen na opheffen van beperkende maatregelen om de coronapandemie te beheersen en de oorlog in Oekraïne hebben relatief grote prijsstijging tot gevolg. Vanaf 2022 stijgen ook lonen van werknemers waardoor prijsstijgingen (gedeeltelijk) worden gecompenseerd. Hogere lonen leiden weer tot prijsstijgingen van goederen en diensten. Vanaf 2022 bestrijdt de Europese Centrale Bank de inflatie door de rente te verhogen. Dit geheel heeft effect op de bestedingsmogelijkheden van de huurders van RK Zeist. De regering heeft, in overleg met de sector, maatregelen genomen om huurders tegemoet te komen. De maatregelen behelzen huurverlaging voor huurders met een laag inkomen en beperking van de huurverhoging door deze te baseren op loonstijging in plaats van prijsstijging.

Bovenvermelde ontwikkelingen hebben ook effect op de bedrijfsvoering van RK Zeist. Stijgende prijzen voor goederen en diensten maken het bouwen van nieuwe woningen en het onderhouden van huidig bezit duurder. Stijgende rente betekent minder ruimte om het bouwen van nieuwe woningen te financieren. Verlaging van huren en beperking van huurverhoging betekent dat RK Zeist minder wordt gecompenseerd voor gestegen prijzen van goederen en diensten en dat uiteindelijk minder geld beschikbaar komt voor de bouw van nieuwe woningen.

De omzet van RK Zeist heeft zich in 2022 normaal ontwikkeld en huurders betaalden de huur in het algemeen op tijd. Vastgoedprojecten in ontwikkeling en grote onderhoud- en verbeterprojecten hebben een normale voortgang en de verwachting is dat dat in de toekomst zo blijft.

De bekende en verwachte prijsstijging van goederen en diensten, de verwachte stijging van financieringskosten en de huurmaatregelen zijn inmiddels verwerkt in de calculaties van nieuwbouwprojecten en in de meerjarenbegroting (inclusief scenario's). Waar nodig zijn de effecten in deze jaarrekening verwerkt.

RK Zeist zal de ontwikkelingen blijven volgen, maar verwacht eventuele verdere prijs- en rentestijgingen van lopende projecten te kunnen opvangen, al zal dat als toename van het onrendabele deel van investeringen ten laste gaan van het eigen vermogen.

De waarde van het vastgoed heeft zich in de afgelopen jaren, ondanks of dankzij de pandemie en inflatie, positief ontwikkeld. Door renteverhoging is in 2022 een einde gekomen aan de stijging van de huizenprijzen. In 2023 wordt een daling van de huizenprijzen verwacht. De effecten hiervan op de waarde van het vastgoed en het eigen vermogen (herwaarderingsreserve) van RK Zeist zullen in 2023 zichtbaar worden. De ontwikkeling van huren en exploitatiekosten is van groter belang voor de exploitatie van de huurwoningen dan de waardeontwikkeling van de woningen. RK Zeist verwacht daarom weinig gevolgen van een negatieve waardeontwikkeling.

In 2022 heeft RK Zeist haar visie op risicomanagement en de risico-inventarisatie geactualiseerd. Risico's zijn daarbij beter in beeld gebracht en kunnen daardoor beter worden gemanaged. In het jaarverslag is meer informatie opgenomen.

Bovenstaande betekent dat het de verwachting van het bestuur is dat RK Zeist haar gezonder financiële positie kan behouden en zal kunnen blijven voldoen aan de in de sector gebruikelijke (financiële) kengetallen. Op grond hiervan is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

#### **4.4 Grondslagen van waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling**

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten of op actuele waarde. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar RK Zeist zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en renovatie binnen RK Zeist.

Als een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer op de balans opgenomen.

Verder worden activa en verplichtingen niet meer op de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord als alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van 2020.

#### **4.5 Gebruik van schattingen**

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoed in exploitatie
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.
- Verwerking fiscaliteit

#### **Vastgoed in exploitatie**

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 5 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.



Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 januari 2023 en herzien d.d. 31 maart 2023 (hierna: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde), derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Bij deze waardering is, behalve bij enkele objecten bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed, geen taxateur betrokken. Als gevolg bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

### **Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens RK Zeist zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige belanghebbenden aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van RK Zeist rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijziging in de tijd ondergaan door prijsfluctuaties, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### **Verwerking fiscaliteit**

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de geldende fiscale faciliteiten en de afspraken (VSO) die met de fiscus gemaakt zijn.

De belastingdienst heeft de VSO per 1 januari 2023 opgezegd. De VSO was primair beoogd om onzekerheden weg te nemen die samenhangen met de fiscale openingsbalans ten tijde van de overgang naar de integrale belastingplicht VPB. Door het opzeggen van de VSO kan onduidelijkheid ontstaan over de fiscale gevolgen van bepaalde onderwerpen vanaf 1-1-2023. Deze zijn door Aedes geïnventariseerd en betreffen:

1. negatieve resultaten bij de verkoop van tussenvormwoningen;
2. toerekenen van disagio;
3. verwerken van waardeinstijgingen na eerdere afwaardering;
4. gemengde projecten (koop en huur).

Voor RK Zeist geldt dat tussenvormen (1) en gemengde projecten (4) niet van toepassing zijn.

De afwikkeling van het agio (2) zal vanaf 2023 op gelijke wijze plaatshebben als tot nu toe gebruikelijk, zodat het opzeggen van de VSO geen effect heeft.

Ultimo 2020 was het bedrag aan de nog terug te nemen afwaarderingen (3) € 111.380. Voorzichtigheidshalve is in de berekening van de fiscale positie 2021 de gehele afwaardering van € 111.380 teruggenomen en in het fiscale resultaat verwerkt.

De conclusie is dat het opzeggen van de VSO voor RK Zeist geen effect heeft.

#### **4.6 Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Voor zover van toepassing voor RK Zeist wordt hierna beschreven op welke wijze de financiële instrumenten na eerste opname worden gewaardeerd.

#### **Overige vorderingen**

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

#### **Dividenden**

Dividenden worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord op het moment dat deze betaalbaar zijn gesteld.

#### **Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen**

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

#### **Bijzondere waardeverminderingen financiële activa**

Voor financiële activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt RK Zeist op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt RK Zeist de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen als de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering.

Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### **4.7 Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook

rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutair bestuurder, andere sleutelfunctionarissen in het management van RK Zeist en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Dergelijke transacties hebben in het verstreken boekjaar niet plaatsgehad.

#### 4.8 Presentatiewijzigingen en vergelijkende cijfers

In 2021 is de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties" aangepast, onder anderen voor zover het de verantwoording van kosten van ingehuurd personeel (uitzendkrachten en ZZP'ers). De aanpassingen hebben geen gevolg voor de presentatie van de cijfers in de jaarrekeningen 2022 en 2021.

## 5 Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva

### 5.1 Classificatie vastgoed naar typologie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en studenteneenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (2022: € 763,47), het maatschappelijk vastgoed en het overig sociaal vastgoed. Vanuit de Woningwet is hier voor de woningen aan toegevoegd, de voorwaarde dat, indien de aanvangshuur van een woning onder de huurtoeslaggrens ligt, deze ook classificeert als DAEB-woning, ondanks het feit dat de huidige contracthuur (als gevolg van huurverhogingen in het verleden) boven deze grens is komen te liggen. In de jaarrekening zijn daarom onder het DAEB-vastgoed ook woningen opgenomen waarvan de huurprijs weliswaar boven de geldende huurtoeslaggrens ligt, maar waarvan de huur bij aanvang van het contract onder die grens lag.

(De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners, en ook 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.

Niet-DAEB vastgoed bevat primair de woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (2022: € 763,47) en waarvan de aanvangshuur ook boven de huurtoeslaggrens lag, het bedrijfsmatig (niet zijnde maatschappelijk) vastgoed en het overige commercieel vastgoed. RK Zeist heeft geen bedrijfsmatig (niet zijnde maatschappelijk) vastgoed en overige commercieel vastgoed.

## 5.2 Vastgoedbeleggingen

### 5.2.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde betreft voor dit doel de marktwaarde in verhuurde staat.

#### Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop RK Zeist actief is. De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van RK Zeist die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop RK Zeist actief is.

RK Zeist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeergelegenheden. Voor bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed wordt de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gehanteerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

De waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt bij aan een beter inzicht in het resultaat, de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van RK Zeist.

Verwezen wordt naar de toelichting op de post Vastgoedbeleggingen in de balans (ref 1.1 en 1.2), waar bij het onderdeel “beleidswaarde” is toegelicht dat een gedeelte van eigen vermogen (herwaarderingsreserve) bij ongewijzigd beleid niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

#### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

#### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen’. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd als er (volgens de componentenbenadering) sprake is van een verbetering van het actief.

De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Wanneer RK Zeist recht heeft op vermindering van verhuurderheffing in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV), beschouwt RK Zeist de vermindering als investeringssubsidie

en verwerkt deze in mindering op de kostprijs van de geactiveerde verbeteruitgaven. Het recht op investeringssubsidie wordt verwerkt zodra de subsidie (voorlopig) is toegekend en, met de uitvoering van de werkzaamheden is aangevangen en, de verwachting bestaat dat aan de subsidievoorwaarden blijvend voldaan kan worden. De verhuurderheffing is in 2023 afgeschaft. De aan RK Zeist toegezegde RVV bijdragen kunnen vanaf 2023 niet meer worden verrekend. De niet meer te verrekenen RVV-bijdragen zijn al in de jaarrekening 2021 afgewaardeerd.

### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. RK Zeist past hiervoor de basiswaardering toe voor de woningen en parkeerplaatsen en de "full-variant" voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed.

De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De veronderstelling van doorexploiteren is met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, om renovatie te adresseren.

De eindwaarde is de marktwaarde van het waarderingscomplex aan het einde van het 15<sup>e</sup> jaar. Deze waarde is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16<sup>e</sup> exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waardepeildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde. Op deze eindwaarde moeten de overdrachtskosten nog in mindering worden gebracht om zo de netto eindwaarde te bepalen.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en ook voor intramuraal zorg- vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden bepaald. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. De kasstromen van de dan nog verhuurde woongelegenheden verlopen zoals in het doorexploiteerscenario, inclusief de verhuurderheffing voor zover van toepassing, en de opslag voor veroudering. De eindwaarde op het eind van het 15<sup>e</sup> jaar is gelijk aan alle kasstromen contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet.

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie opnieuw bepaald. Ongerealiseerde winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

### 5.2.2 Toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

Omdat RK Zeist voldoet aan de criteria voor toepassen van het verlicht regime, heeft de Autoriteit Woningcorporaties op 22 augustus 2017 aan RK Zeist vrijstelling verleend voor het scheiden van de DAEB- en niet DAEB- werkzaamheden. Hierdoor hoeft RK Zeist geen gescheiden balans op te maken voor de DAEB- en niet DAEB- werkzaamheden. Bij de post "vastgoedbeleggingen" is het onderscheid DAEB en niet DAEB wel gemaakt en zijn deze afzonderlijk in toelichting op de balans opgenomen.

RK Zeist heeft de gescheiden winst- en verliesrekening en het gescheiden kasstroomoverzicht opgenomen in de overige toelichtingen.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en niet-DAEB- werkzaamhedentak is de volgende methode toegepast:

- Wanneer investeringen, baten en lasten volledig zien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB- respectievelijk niet-DAEB activiteiten toegerekend;
- Wanneer deze zien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een

verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel van de huuropbrengst DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;

- Baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden ook met bovengestane methode toegerekend.

### 5.2.3 Beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn voorgescreven. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan het vastgoed toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van RK Zeist.

De marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die de maatschappelijke opgave weergeven. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van RK Zeist.

Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende 4 aanpassingen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario doorexpluiten (in plaats van de hoogste van doorexpluiten en uitponden). Er wordt bovendien geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie aangepast naar de vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur is afgeleid van de markthuur en per verhuureenheid bepaald.
3. De component onderhoud uit de marktwaardeberekeningen is vervangen door een eigen onderhoudsnorm gebaseerd op de jaarrekening 2021 en de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2023 – 2037.
4. De beheerkosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd op de in de jaarrekening 2022 opgenomen post "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "overige directe operationele lasten exploitatie bezit", exclusief de verhuurderheffing.

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

De beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de balans bij de post vastgoed in exploitatie.

### 5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in nieuwe verhuureenheden.

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en, indien van toepassing, toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en risico's op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Wanneer RK Zeist recht heeft op vermindering van verhuurderheffing in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV), beschouwt RK Zeist de vermindering als investeringssubsidie en verwerkt deze in mindering op de kostprijs van de nieuwbouwprojecten. Het recht op investeringssubsidie wordt verwerkt zodra de subsidie (voorlopig) is toegekend en, met de uitvoering van de werkzaamheden is aangevangen en, de verwachting bestaat dat aan de subsidievoorwaarden blijvend voldaan kan worden. De verhuurderheffing is in 2023 afgeschaft. De aan RK Zeist toegezegde RVV bijdragen kunnen vanaf 2023 niet meer worden verrekend. De niet meer te verrekenen RVV-bijdragen zijn al in de jaarrekening 2021 afgewaardeerd.

De noodzakelijk geachte voorziening wordt bepaald op het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door RK Zeist zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces van RK Zeist.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen aan de creditzijde van de balans.

In het geval de geschatte marktwaarde in verhuurde staat van het project op een hoger niveau ligt dan de geschatte totale projectkosten vindt de toerekening van deze waardemutatie plaats naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het project ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Deze waardemutaties worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' verantwoord.

## 5.3 Materiële vaste activa

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

De afschrijvingen op kantoorgebouwen, inventaris, automatisering en vervoermiddelen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur rekening houdend met de restwaarde bij einde gebruik. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende economische levensduur in jaren wordt gehanteerd:

Kantoorgebouwen:	50
Verbouwingen:	15
Inventaris:	5
Automatisering:	5

Onderhoudsuitgaven bij kantoorgebouwen worden geactiveerd indien zij voldoen aan de algemene activeringscriteria, te weten dat er (volgens de componentenbenadering) sprake is van een verbetering van het actief. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.



## Bijzondere waardeverminderingen

Vaste activa met een lange levensduur worden beoordeeld op bijzondere waardeverminderingen wanneer wijzigingen of omstandigheden zich voordoen die doen vermoeden dat de boekwaarde van een actief niet terugverdiend zal worden. De terugverdienmogelijkheid van activa die in gebruik zijn, wordt bepaald door de boekwaarde van een actief te vergelijken met de geschatte contante waarde van de toekomstige netto kasstromen die het actief naar verwachting zal genereren.

Wanneer de boekwaarde van een actief hoger is dan de geschatte contante waarde van de toekomstige kasstromen, worden bijzondere waardeverminderingen verantwoord voor het verschil tussen boekwaarde en de realiseerbare waarde.

## 5.4 Financiële vaste activa

### 5.4.1. Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld bij een aandeelhoudersbelang van 20%.

### 5.4.2. Latente belastingvorderingen

Voor de waardering van de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar paragraaf "6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening" in deze grondslagen.

### 5.4.3. Overige langlopende vorderingen

Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.

## 5.5 Voorraden

### 5.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

RK Zeist heeft per balansdatum geen vastgoed bestemd voor verkoop. Eventueel voor verkoop aangewezen vastgoed wordt vanaf het moment dat een voor verkoop bestemde woning leeg komt te staan, geherclassificeerd naar de voorraden. Het vastgoed blijft gewaardeerd tegen de marktwaarde waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat deze werd geherclassificeerd. Als de (verwachte) verkoopprijs lager is dan de marktwaarde, wordt afgewaardeerd naar deze lagere opbrengstwaarde.

## 5.6 Vorderingen

Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.

## 5.7 Liquide middelen

Liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarden en bestaan uit banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen staan, voor zover niet anders toegelicht, ter vrije beschikking aan de vereniging.

## 5.8 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeverandering wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs en de actuele waarde. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige ongerealiseerde waardeverandering met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Bij de bepaling van de ongerealiseerde waardeverandering is een bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, berekend tegen het actuele belastingtarief.

#### **5.8.1 Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve betreft het totaal van de positieve verschillen tussen de marktwaarde van het vastgoed en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. De herwaarderingsreserve betreft feitelijk dat deel van het eigen vermogen dat op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd. De herwaarderingsreserve is op complexniveau (kasstroom genererende eenheden) bepaald.

#### **5.8.2 Overige reserves**

De overige reserves betreffen dat deel van het eigen vermogen dat is gerealiseerd.

### **5.9 Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden, voor zover niet anders toegelicht, tegen nominale waarde opgenomen.

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

Voor de toelichting van de waarderingsgrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar paragraaf 5.2.4 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

#### **5.9.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

Voor de waardering van de voorziening latente belastingverplichtingen wordt verwezen paragraaf "6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening" in deze grondslagen.

#### **5.9.3 Overige voorzieningen**

Dit betreft een voorziening voor rechten van werknemers op grond van de CAO. Werknemers hebben onder voorwaarden recht op een Individueel Loopbaan Budget (ILB). Het (nominaal) recht wordt jaarlijks aan deze voorziening toegevoegd, de bestede kosten worden in mindering gebracht. Deze voorziening heeft het karakter van kostenegalisatie.

### **5.10 Langlopende en kortlopende schulden**

Verwezen wordt naar paragraaf 4.6.

### 5.10.1 Leningruil Vestia

In het kader van de financiële steun aan collega corporatie Vestia neemt RK Zeist deel aan de "leningruil Vestia". De leningruil behelst de opname door RK Zeist van een lening van € 296.876 tegen het actuele rentetarief. RK Zeist verplicht zich met de leningruil te betalen voor de rente en aflossing van de hoogrentende Vestia lening. De daadwerkelijk aangetrokken lening is bij eerste verwerking (in 2021) in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde, die € 758.130 bedraagt. Het verschil (agio) van € 461.254 is de volkshuisvestelijke bijdrage van RK Zeist aan de steunoperatie. Het agio is in de jaarrekening 2021 als verlies verwerkt onder de overige organisatiekosten.

Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## 6. Verdere uitwerking grondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen al zodra zij voorzienbaar zijn.

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de verlening van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van RK Zeist en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

De functionele indeling van de winst- en verliesrekening is niet het doel maar een middel om inzicht te krijgen in de opbouw van het jaarresultaat. Directe opbrengsten en kosten worden direct aan de desbetreffende activiteiten toegerekend. Indirecte kosten worden met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten.

We hebben vastgesteld dat in ons geval kan worden volstaan met een relatief eenvoudige toerekening van opbrengsten en kosten naar de verschillende activiteiten. Wij baseren ons daarbij op de laatste "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2021", uitgebracht door SBR-Wonen.

Een goede basis voor de verdeling van de niet direct toerekenbare personeelskosten vormen de functieomschrijvingen en kostenplaatsen van de betrokken medewerkers. De overige indirecte kosten hebben een direct verband met de personeelskosten (huisvesting, automatisering, algemene beheerskosten enz.). Deze kosten zijn met dezelfde verdeelsleutel als de indirecte personeelskosten toegerekend.

Dit wordt jaarlijks beoordeeld. Door in dienst treden van nieuw personeel is de gemiddelde personele bezetting in 2022 ten opzichte van 2021 toegenomen met 2,43. De kosten van nieuw personeel zijn aan de hand van de functieomschrijving en de kostenplaatsen aan de verschillende activiteiten toegerekend. De taakverdeling van het in 2021 al in dienst zijnde vaste personeel is niet

significant gewijzigd, waardoor geen herijking van de verdeelsleutels voor de verdeling van kosten van dit personeel moest plaatsvinden. De kosten van tijdelijk ingehuurd personeel zijn toegerekend aan de activiteiten waarvoor zij zijn ingezet.

Deze methode van het verdelen van indirecte kosten beperkt de invloed van subjectieve inschattingen. Ook wordt hiermee voldaan aan de voorwaarde voor een bestendige gedragslijn in de toegepaste verdeling.

## **6.1 Exploitatie vastgoedportefeuille**

### **6.1.1 Huuropbrengsten**

Hieronder zijn opgenomen de te ontvangen netto huuropbrengsten, exclusief de van huurders te ontvangen vergoedingen voor levering van goederen en diensten, en verminderd met eventuele huurderwing. Zowel de jaarlijkse huurverhoging als tussentijdse aanpassingen zijn onderworpen aan overheidsvoorschriften.

### **6.1.2 Opbrengsten servicecontracten**

Dit betreft de vergoedingen die huurders naast de netto huur verschuldigd zijn voor levering van goederen en diensten, verminderd met de derving. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten en vloeien voort uit de huurovereenkomsten. Na afloop van het kalenderjaar vindt op basis van de lasten servicecontracten een afrekening met de bewoners plaats.

### **6.1.3 Lasten servicecontracten**

Dit betreft de kosten die verband houden met de leveringen en diensten aan huurders, die voortvloeien uit de huurovereenkomsten.

### **6.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Dit betreft alle directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten, zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met de exploitatie van het vastgoed.

### **6.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Hier worden de onderhoudskosten gepresenteerd die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Dit omvat naast de onderhoudskosten betaald aan aannemers, ook de directe personeelskosten van de eigen medewerkers die belast zijn met de planning en toezicht op onderhoudswerkzaamheden.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

De direct te relateren kosten die verband houden met het hebben van vastgoed zijn opgenomen onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit zijn onder meer de belastingen, verzekeringen, bijdrage Autoriteit Woningcorporaties, saneringsheffing en de verhuurderheffing.

Wanneer RK Zeist in verband met investeringen recht heeft op vermindering van verhuurderheffing in het kader van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV), beschouwt RK Zeist de vermindering als investeringssubsidie en verwerkt deze in mindering op de kostprijs van de nieuwbouwprojecten.

## 6.2. Verkoop vastgoedportefeuille

### 6.2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De post verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft de gerealiseerde verkoopopbrengst van verkopen uit bestaand bezit en de verkopen uit voorraad. De verkoopopbrengst wordt verantwoord op het moment van levering. De externe verkoopkosten worden op de verkoopopbrengst gesaldeerd. RK Zeist verkoopt slechts incidenteel een woning en heeft geen portefeuille te verkopen woningen (verkopen uit voorraad).

### 6.2.2 Toegerekende organisatiekosten

Dit betreft de personeelskosten van de medewerkers belast met de verkoop van vastgoed uit de portefeuille of uit voorraad.

### 6.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Dit betreft de boekwaarde (tegen marktwaarde) van het verkochte vastgoed op het moment van verkoop. Als van een verkocht object een ongerealiseerd positief waardeverschil is begrepen in de herwaarderingsreserve, dan wordt deze bij verkoop gerealiseerd en overgeheveld van de herwaarderingsreserve naar de overige reserve.

## 6.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 6.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (onrendabele top).

Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar.

Ook worden de waardeveranderingen (uitgaven) als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

### 6.3.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat, voor zover niet gerealiseerd.

## 6.4 Overige activiteiten

### 6.4.1 Opbrengst en kosten overige activiteiten

Dit betreft de niet-primaire activiteiten zoals het beheer voor derden en overige dienstverlening.

### 6.5 Overige organisatiekosten

In deze categorie zijn de kosten opgenomen van de niet-primaire activiteiten. Het zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De directe personeelskosten van medewerkers als projectontwikkelaars en projectleiders zijn, voor zover niet direct aan een project toe te rekenen, in deze categorie opgenomen. De overige organisatiekosten omvat ook de kosten van personeel en organisatie, personeelsvereniging, vastgoedsturing, governance en

bestuur, treasury, jaarverslaggeving en planning & control.

Daarnaast worden ook de kosten van "volkshuisvestelijke bijdragen" onder deze post verantwoord. Onder volkshuisvestelijke bijdragen worden verstaan de bijdragen aan collega-woningcorporaties in de vorm van (financiële) steun.

## 6.6 Kosten omtrent leefbaarheid

Dit betreft de directe kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Het betreft externe kosten en interne kosten zoals personeelskosten van medewerkers die primair bezig zijn met leefbaarheid.

Dergelijke kosten van werkzaamheden voor gebouwen en gronden die wel in eigendom zijn, zijn opgenomen over de post "Lasten verhuur- en beheeractiviteiten" en de post "Lasten Onderhoudsactiviteiten".

## 6.7 Financiële baten en lasten

### 6.7.1 Financiële instrumenten en marktrisico's

In februari 2020 is het geactualiseerde treasurystatuut goedgekeurd en vastgesteld. De wettelijke bepalingen met betrekking tot het uitzetten en beleggen van middelen en derivaten zijn zowel opgenomen in het treasurystatuut als in het Reglement financieel beleid en beheer. In het treasurystatuut is naast de wettelijke bepaling de aanvullende richtlijn opgenomen dat de RK Zeist geen financiële derivatencontracten afsluit. Voor het liquiditeitenbeheer en beleggen is in het statuut opgenomen welke omvang en looptijden zijn toegestaan en dat moet worden voldaan aan de hoofdsomgarantie op einddatum.

In 2022 is, evenals in 2021, geen gebruik gemaakt van financiële- en/of rente-instrumenten en is voldaan aan de bepalingen in het Reglement financieel beleid en beheer en de aanvullende richtlijnen in het statuut.

RK Zeist loopt met name renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor schulden met variabele renteafspraken loopt RK Zeist risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Het vigerende treasurystatuut bepaalt dat de renterisico's maximaal vijftien procent van de uitstaande lange termijnschuld mogen bedragen. Ultimo boekjaar wordt aan deze bepaling voldaan.

RK Zeist voldoet aan de criteria die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stelt aan de kredietwaardigheid en loopt daarom geen significante kredietrisico's.

Aangezien RK Zeist alleen in Nederland werkzaam is en geen vorderingen en schulden in vreemde valuta heeft, worden geen valutarisico's gelopen.

### 6.7.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Dit betreft de ontvangen rente van banktegoeden en rentedragende vorderingen.

### 6.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten houden verband met opgenomen rentedragende leningen, rekening-courantkrediet en eventuele overige rentedragende schulden. De rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, als het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief

gebruiksklaar 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. De geactiveerde rente wordt gesaldeerd onder de rentelasten.

#### **6.8. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector**

Voor de uitvoering van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) heeft RK Zeist zich gehouden aan de Beleidsregel toepassing WNT.

#### **6.9 Pensioenen**

Op grond van de CAO Woondiensten is de pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Dit betreft een toegezegde-pensioenregeling, waarbij aan de deelnemers een pensioen is toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou er sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Het SPW heeft namelijk verklaard dat er geen objectieve sleutel bestaat voor het toerekenen van een proportioneel aandeel in de positieve of negatieve risico's aan aangesloten werkgevers en dat zij ook geen informatie kan geven over de toekomstige ontwikkelingen van werkgeverspremies. Ultimo december 2021 was de beleids-dekkingsgraad van SPW 133,7% (2021: 118,8%).

Behalve de betaling van premies heeft RK Zeist geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. RK Zeist heeft in geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

#### **6.10 Belastingen resultaat gewone bedrijfsuitoefening**

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO) en berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten.

Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden jaarlijks per verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa als de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

Eventuele latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen het actueel te verwachten belastingpercentage. Hierbij wordt rekening gehouden met aangekondigde (geleidelijke) verlaging of verhoging van het huidige tarief.

Eventuele saldering van latenties vindt plaats als en voor zover RK Zeist bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen. Er is bevoegdheid tot salderen omdat de vorderingen en schulden betrekking hebben op dezelfde belastingautoriteit.

## **7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

### **7.1 Operationele activiteiten**

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen. De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW).

Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

### **7.2 (Des)investeringsactiviteiten**

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiele vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiele vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen.

De materiele vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw woongelegenheden en woningverbetering. Ook is hieronder opgenomen de investeringen ten dienste van de exploitatie.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen opgenomen.

### **7.3 Financieringsactiviteiten**

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in door WSW geborgde leningen, gesplitst naar nieuw opgenomen leningen en aflossingen.



## 8 Toelichting op de balans

### Activa

#### Vaste Activa

##### [1] Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	205.073.547	187.825.518
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.653.266	4.652.188
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.775.278	2.396.891
Totaal	<b>211.502.091</b>	<b>194.874.597</b>

Het verloop van de waarde van de vastgoedbeleggingen is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling		Totaal
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB	
<b>Stand 1 januari 2021</b>					
Verrijingsprijzen	68.366.388	1.583.317	8.443.930	351.772	78.745.407
Positieve herwaardering	97.928.267	2.206.401	0	0	100.134.668
Negatieve herwaardering	-224.087	0	-1.972.019	-65.903	-2.262.009
Marktwarde	166.070.568	3.789.718	6.471.911	285.869	176.618.066
<b>Mutaties 2021</b>					
Investeringen	663.237		4.841.307	322.746	5.827.290
Geactiveerde rente			131.912	6.660	138.572
Oplevering nieuwbouw	8.537.304	681.178	-8.537.304	-681.178	0
Oplevering herwaardering nieuwbouw	-1.696.306	-65.903	1.696.306	65.903	0
Positieve herwaardering	14.034.293	292.909			14.327.202
Idem terugname	-1.045.799	-1.151			-1.046.950
Negatieve herwaardering	-159.118	-44.563	-2.777.535		-2.981.216
Idem terugname	1.421.339				1.421.339
Overheveling naar voorziening			570.294		
Totaal mutaties 2021	21.754.950	862.470	-4.075.020	-285.869	17.686.237
<b>Stand 31 december 2021</b>					
Verrijingsprijzen	77.566.929	2.264.495	4.879.845		84.711.269
Positieve herwaardering	110.916.761	2.498.159	0		113.414.920
Negatieve herwaardering	-658.172	-110.466	-2.482.954		-3.251.592
Marktwarde	187.825.518	4.652.188	2.396.891	0	194.874.597
<b>Mutaties 2022</b>					
Investeringen	383.868	285	3.961.095		4.345.248
Geactiveerde rente			72.701		72.701
Oplevering nieuwbouw	5.411.046		-5.411.046		-
Oplevering herwaardering nieuwbouw	-596.333		596.333		-
Positieve herwaardering	15.532.168	104.828			15.636.996
Idem terugname	-2.828.539	-50.553			-2.879.092
Negatieve herwaardering	-680.584	-53.482	-95.419		-829.485
Idem terugname	26.403		807.831		834.234
Overheveling naar voorziening			-553.109		-553.109
Totaal mutaties 2022	17.248.029	1.078	-621.613	0	16.627.494
<b>Stand 31 december 2022</b>					
Verrijingsprijzen	83.361.843	2.264.780	3.502.596		89.129.219
Positieve herwaardering	123.620.390	2.552.434	0		126.172.824
Negatieve herwaardering	-1.908.686	-163.948	-1.727.318		-3.799.952
Marktwarde	205.073.547	4.653.266	1.775.278	0	211.502.091

### [1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

	31-12-2022	31-12-2021
De-DAEB-verhuureenheden betreffen:		
- kinderdagverblijven	3	3
- bedrijfsruimte	1	1
- sociale huurwoningen	1.010	986
Totaal	<u>1.014</u>	<u>990</u>
Marktwaaarde DAEB vastgoed per verhuureenheid	<u>202.242</u>	<u>189.723</u>

### [1.2] Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De niet-DAEB-verhuureenheden betreffen:		
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	1
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	17	17
Parkeervoorzieningen	21	21
Totaal	<u>39</u>	<u>39</u>
Marktwaaarde niet DAEB vastgoed per verhuureenheid	<u>119.315</u>	<u>119.287</u>
Totaal marktwaaarde DAEB en niet DAEB vastgoed	<u>209.726.813</u>	<u>192.477.706</u>

De mutatie in de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie in 2022 wordt veroorzaakt door:

- de oplevering van 24 eenheden (toename € 4,8 miljoen)
- het vervallen van de verhuurderheffing (toename € 13,4 miljoen)
- actualisatie van de objectgegevens (toename € 3,5 miljoen)
- aanpassing van de parameters in het handboek modelmatig waarden 2022 (afname € 4,5 miljoen)

### Algemeen

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Utrecht was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton circa 11,7% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 22,5 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop RKZ actief is. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van RKZ die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop RKZ actief is.

Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering gehanteerd conform het Handboek marktwaardering. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie is, net als in 2021, getaxeerd door een externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Onder marktwaarde in verhuurde staat wordt verstaan het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke netto open marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten in mindering gebracht. De kopers kosten betreffen overdrachtskosten (overdrachtsbelasting, notariskosten en advieskosten) en zijn voor woongelegenheden op peildatum 31 december 2022 conform vorig jaar 9% van de marktwaarde. De overdrachtskosten over de eindwaarde zijn verhoogd van 9% naar 11,4%.

Voor het bepalen van de marktwaarde maakt het rekenmodel gebruik van een Discounted Cash Flow-methode (DCF). Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar zo goed mogelijk de inkomsten en uitgaven worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Het inschatten van de inkomsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

### Parameters

De belangrijkste gehanteerde parameters bij de bepaling van de marktwaarde van de portefeuille volgens de basisversie zijn:

<u>woningen</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
disconteringsvoet gemiddeld	5,61%	6,02%
exit yield gemiddeld	4,18%	3,98%
leegwaarde gemiddeld per eenheid	€ 281.953	€ 273.277
contractuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 627	€ 610
markthuurg per eenheid gemiddeld per maand	€ 1.132	€ 999
<u>parkeergelegenheden</u>		
disconteringsvoet gemiddeld	6,78%	6,34%
exit yield gemiddeld	7,49%	6,57%
contractuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 55	€ 65

### *Opbouw disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Deze disconteringsvoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten en uitgaven in de toekomst te bepalen. Het waarderingshandboek bouwt de disconteringsvoet op in 3 onderdelen:

\* De risicovrije rentevoet. De hoogte van de risicoloze rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op AAA rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de E.C.B. (Europese Centrale Bank). Voor 2022 bedraagt de basis-IRS minus 0,09% (2021: minus 0,38%).

\* De vastgoedsector specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente. De opslag bedraagt in 2022 6,34% (2021: 6,34%).

\* De opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van bouwjaar, type verhuureenheid en regio.

De disconteringsvoeten van de woningen en parkeerplaatsen zijn bepaald op basis van het Handboek marktwaardering 2022. Voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn deze per complex individueel bepaald door de taxateurs.

De bandbreedte voor de disconteringsvoeten van RKZ is als volgt:

\* voor woningen: tussen 5,39% en 6,70% (2021: 5,43% en 6,34%);

\* voor parkeerplaatsen: tussen 6,70% en 6,79% (2021: 6,26% en 6,35%);

### *Eindwaarde*

Voor de woningen en parkeerplaatsen wordt de eindwaarde berekend op basis van het handboek. Deze eindwaarde is de marktwaarde van het complex aan het einde van het 15e jaar en is gelijk aan de contante waarde van de verwachte kasstromen die vanaf het 16e exploitatiejaar worden verwacht. Deze eindwaarde wordt vervolgens contant gemaakt met de gehanteerde disconteringsvoet naar de waarde peildatum en is zo onderdeel van de marktwaarde.

### *Exit yield*

Voor het bepalen van de eindwaarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed wordt de Exit Yield gebruikt. Het Exit Yield percentage bepaalt de eindwaarde van een complex aan het einde van de 15-jarige cashflow berekening. De eindwaarde wordt contant gemaakt tegen de gehanteerde disconteringsvoet. De Exit Yield moet feitelijk gezien worden als het aanvangsrendement over 15 jaar. Deze is daarmee dan ook afhankelijk van de status van het complex aan het einde van de beschouwde periode. Op individueel complexniveau zijn aspecten als huurpotentie, leeftijd en omvang van het complex aan het einde van de 15- jarige DCF periode bepaald. De Exit Yields zijn individueel ingeschat op complexniveau.

### *Overig*

De op de markt, waarop RKZ actief is, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering conform het Handboek gehanteerd.

Bij het bepalen van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- \* inflatie: voorgeschreven volgens het Handboek en gebaseerd op de meest recente prognoses van het Centraal Planbureau (CPB) en de Europese Centrale Bank (ECB);
- \* vrije verkoopwaarde: afgeleid van de WOZ-waarde en berekend volgens het Handboek;
- \* markthuur: afgeleid van de vrije verkoopwaarde en extern marktadvies en berekend volgens het Handboek;
- \* exploitatiekosten: ontleend aan het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- \* mutatiegraad: gebaseerd op 5-jaars voortschrijdend gemiddelde met een minimum;
- \* ontwikkeling vrije verkoopwaarde en markthuur van de woningen: op basis van de economische parameters in het Handboek;

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is ook expliciet rekening gehouden met bestaande belemmeringen. Belemmeringen zijn beperkende afspraken die rechtstreeks rusten op het vastgoed, van invloed zijn op de marktwaarde in verhuurde staat en bij een eventuele overdracht naar een derde mee overgaan. Deze afspraken kunnen betrekking hebben op gemeentelijke afspraken, maar ook op wettelijke bepalingen.

### **Vrijheidsgraden**

Door de taxateurs zijn de volgende vrijheidsgraden toegepast bij de waardebepaling van het maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed:

#### *Markthuur*

De basisversie van het handboek voorziet niet in een markthuur. Het vaststellen van de markthuur is gebaseerd op referenties gedestilleerd uit de markt. Door gebruik te maken van referenties is de markthuur m<sup>2</sup> per VVO tot stand gekomen.

#### *Instandhoudingsonderhoud*

Voor het bepalen van de instandhoudingsonderhoud wordt gebruik gemaakt van de Vastgoed Taxatiewijzer - Exploitatielasten van Koeter. Eventuele complex specifieke opslagen alsmede opslagen voor installaties zijn verrekend in de onderhoudsnormen.

#### *Disconteringsvoet*

Bij het bepalen van de disconteringsvoet is gekeken naar transactiegegevens waarvuit een bruto aanvangsrendement kan worden bepaald.

Het verschil met de modelmatige berekening van de disconteringsvoet volgens de basisversie van het Handboek wordt gemaakt in de risico opslagen waarbij de disconteringsvoet het risico weergeeft op de kasstromen. Verder is door de taxateur gestuurd op een marktconforme output.

### *Exit yield*

Voor het uitvoeren van een DCF berekening is aan het einde van de beschouwingsperiode een eindwaarde nodig. Deze eindwaarde wordt berekend op basis van de verwachte huurinkomsten aan het einde van de beschouwingsperiode en een exit yield. In het rekenmodel wordt uitgegaan van een netto huur waarbij een aftrek op de bruto huur wordt toegepast op basis van de gemiddelde kosten over de voorgaande jaren. Ten aanzien van het netto aanvangsrendement jaar één dient rekening te worden gehouden met o.a. veroudering van het object en locatie en de marktontwikkeling.

De gehanteerde vrijheidsgraden zijn:

Object	exit-yield	disconteringsvoet
Choisyweg	7,50%	7,50%
Leliestraat	7,25%	7,25%
Mariaoord	7,15%	7,15%
Couwenhoven	7,25%	8,00%
De Driest	7,25%	7,25%

### Zekerheden

De stichtingskosten van het sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bij RKZ zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht om op het vastgoed een eerste hypotheek te verkrijgen. RKZ heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht hypotheek op het onderpand verkrijgen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

### WOZ-waarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie volgens de laatst bekende WOZ-taxatie (peildatum 1 januari 2022), bedraagt gemiddeld € 301.000 per verhuureenheid (2021: € 263.000). De totale WOZ-waarde (inclusief raming voor opgeleverde verhuureenheden) bedraagt € 316 miljoen (2021: € 266 miljoen).

### Beleidswaarde

Per 31 december 2022 is in totaal € 126 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het Eigen Vermogen begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat (31 december 2021: € 113 miljoen). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van RKZ. De mogelijkheden voor RKZ 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/of maatschappelijke overwegingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van RKZ 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

RKZ 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt voor 2022 € 78 miljoen (2021 € 76 miljoen). In de overzichten hierna wordt het verloop van de beleidswaarde en het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo de boekjaren weergegeven.

Het verloop van de beleidswaarde is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Beleidswaarde begin boekjaar	116.886.890	91.159.312
Beleidswaarde nieuw in exploitatie genomen vastgoed	2.985.218	5.379.779
Waardeveranderingen	12.050.823	20.347.800
Beleidswaarde einde boekjaar	<u>131.922.931</u>	<u>116.886.891</u>

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Marktwaarde verhuurde staat ultimo	209.726.813	192.477.706
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	33.578.785	10.745.627
Betaalbaarheid (huren)	-94.999.752	-60.927.868
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	0	-13.455.420
Kwaliteit (onderhoud)	-9.042.918	-6.836.465
Beheer (beheerkosten)	-7.339.997	-5.116.689
	<u>-77.803.882</u>	<u>-75.590.815</u>
Beleidswaarde ultimo	<u><b>131.922.931</b></u>	<u><b>116.886.891</b></u>

Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen ultimo 2022 (ultimo 2021 51%) niet, of eerst op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit sterk aan fluctuaties onderhevig.

De correctie voor beschikbaarheid door doorexploiteren is ultimo 2022 evenals vorig jaar positief. Voor nagenoeg het gehele bezit is het doorexploiteerscenario hoger dan het uitpondscenario. De positieve correctie ultimo 2022 wordt vrijwel volledig veroorzaakt doordat de overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten) uit de marktwaarde wegvallen. Deze bestaan uit twee componenten:

- de overdrachtskosten van 9% op peildatum en
- de overdrachtskosten in de eindwaarde (11,4%).

Beide resulteren in een positieve opslag. Voor de beleidswaarde geldt immers dat de overdrachtskosten nihil zijn. Dit geldt zowel voor de berekening van de beleidswaarde k.k. als voor de eindwaarde k.k.

Het effect van geen overdrachtskosten komt volledig tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid.

In de beleidswaarde wordt de markthuur vanuit het doorexploiteerscenario in de marktwaarde vervangen door de lagere beleidshuur. Dit komt tot uitdrukking in de afslag betaalbaarheid (huren).

In de post betaalbaarheid (huren) zit daarnaast het (structurele) effect van de eenmalige huurverlaging per 1 juli 2023. Een huurder komt in aanmerking voor huurverlaging als het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurders niet hoger is dan 120% van het sociaal minimum. Dit is ingerekend op basis van voorlopige uitvragingen in maart 2023.

De correctie voor kwaliteit (onderhoud) omvat ook de voorgenomen en deels reeds onderhanden projecten duurzaamheid, waaronder ook begrepen de uitvoering van groot onderhoud. Deze onderhoudswerkzaamheden voldoen niet aan de criteria voor activering van uitgaven voor onderhoud en zijn niet meegenomen in de berekening van de marktwaarde. Daardoor zijn deze uitgaven een correctie op de marktwaarde in de berekening van de beleidswaarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde (voor de woningen) zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

Uitgangspunt	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Disconteringsvoet	5,50%	5,45%
Streefhuur per woning per maand	€ 691	€ 687
Norm beheer per woning	€ 996	€ 883
Norm onderhoud per woning	€ 1.984	€ 1.743

De norm beheer per woning is gebaseerd op de lasten verhuur en beheer en overige directe operationele lasten exploitatie 2022. Voor de inschatting van een langjarig niveau is rekening gehouden met incidentele lasten en voorziene structurele veranderingen.

De norm onderhoud is gebaseerd op de directe onderhoudslasten 2022 en de meerjarenonderhoudsbegroting 2023 tot en met 2037, verhoogd met de indirecte onderhoudslasten volgens toerekening naar het functionele model. In de norm onderhoud vanaf het jaar 2023 zijn diverse werkzaamheden in projecten duurzaamheid opgenomen die niet voldoen aan de criteria voor investeringen (zie de toelichting hiervoor).

## Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde per 31 december 2022.

Uitgangspunt	mutatie op de basis	2022
		effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 14,5 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 3,8 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 3,7 mln. lager

In het huurbeleid van RKZ zijn de streefhuren voor nagenoeg alle complexen gemaximeerd op de diverse aftoppingsgrenzen. Omdat de streefhuren in de berekening van de beleidswaarde worden afgetopt op deze grens en per 1 juli 2023 de netto huur van circa 350 woningen moet worden verlaagd naar € 575,03, zou een verhoging van de streefhuur geen effect hebben op de beleidswaarde ultimo 2022. Indien de huren echter niet worden afgetopt is het effect op de beleidswaarde circa € 3,8 miljoen.

Per 1 januari 2022 is de liberalisatiegrens verhoogd van € 752,33 naar € 763,47.

Het maximale huurverhogingspercentage was in 2021 voor de gereguleerde huursector 0%. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging kregen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Daarmee was er wel ruimte om huren te verhogen en had een hogere streefhuur van € 25 per maand wel effect op de beleidswaarde.

## Verzekering

Het vastgoed is op basis van herbouwwaarde verzekerd tegen brand- en stormschade, inclusief opruimings- en bereddingskosten. De polis sluit onderverzekering uit. De premie is gebaseerd op een bedrag per verhuureenheid dat jaarlijks wordt geïndexeerd. Voor enkele specifieke objecten vormt de herbouwwaarde de basis.

### [1.3] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In het bestuursverslag, hoofdstuk Financieel beheer en beleid, paragraaf 3, is een specificatie opgenomen van de investeringen in vastgoedprojecten in ontwikkeling.

## [2] Materiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>769.731</b>	<b>790.495</b>

### [2.1] Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt samen te vatten:

	Bedrijfsgebouw en terreinen	Automatisering	Inventaris	2022	2021
Aanschafwaarde 1 januari	1.408.980	123.853	191.936	1.724.769	1.719.775
Afschrijvingen 1 januari	-643.939	-107.268	-183.067	-934.274	-877.946
Boekwaarde 1 januari	<b>765.041</b>	<b>16.585</b>	<b>8.869</b>	<b>790.495</b>	<b>841.829</b>
<i>Mutaties:</i>					
Aanschafwaarde buiten gebruik		-82.468	-16.965	-99.433	
Afschrijvingen buiten gebruik		82.468	16.965	99.433	
Investeringen	16.713	12.532	4.634	33.879	4.994
Desinvesteringen		-1.495	-602	-2.097	0
Correctie afschrijvingen		1.220	602	1.822	0
Afschrijving	-43.708	-7.124	-3.536	-54.368	-56.328
Saldo	<b>-26.995</b>	<b>5.133</b>	<b>1.098</b>	<b>-20.764</b>	<b>-51.334</b>
Aanschafwaarde 31 december	1.425.693	52.422	179.003	1.657.118	1.724.769
Afschrijvingen 31 december	-687.647	-30.704	-169.036	-887.387	-934.274
Boekwaarde 31 december	<b>738.046</b>	<b>21.718</b>	<b>9.967</b>	<b>769.731</b>	<b>790.495</b>

De investeringen in het verslagjaar betreffen een schuifwand, kantoormeubilair, telefoons en hardware.

**Afschrijvingstermijnen en -wijzen**

Kantoorgebouw	lineair	50 jaar
Kantoorgebouw - verbouwingen	lineair	15 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar

De WOZ-waarde van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt (ongewijzigd) € 668.000.

**[3] Financiële vaste activa**

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
De financiële vaste activa betreffen:		
3.1 Andere deelnemingen	9.416	9.416
3.2 Latente belastingvorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u><u>9.416</u></u>	<u><u>9.416</u></u>

**[3.1] Andere deelnemingen**

Boekwaarde deelnemingen per 1 januari	9.416	9.416
Aandeel in resultaat	0	0
Verkoop	0	0
Afwaardering	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde deelnemingen per 31 december	<u><u>9.416</u></u>	<u><u>9.416</u></u>

**[3.2] Latente belastingvorderingen**

Het verloop is als volgt weer te geven:

Saldo 1 januari	0	0
Mutatie wegens voorwaartse verliescompensatie	0	0
Mutatie wegens afschrijvingspotentieel	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Het saldo per 31 december betreft:

- wegens voorwaartse verliescompensatie	0	0
- wegens afschrijvingspotentieel	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Zolang een nieuwbouw project in ontwikkeling is treden er tijdelijke verschillen op tussen de fiscale en commerciële waardering. Gedurende de periode van ontwikkeling leiden deze niet tot belastingheffing. Bij ingebruikname van nieuw gerealiseerde woningen blijven er verschillen bestaan tussen beide waarderingen.

Zolang de betreffende woningen in exploitatie blijven is er sprake van een permanent verschil en bedraagt de contante waarde van de latentie nihil.

Wel kan er alsdan afschrijvingspotentieel ontstaan en wordt dit jaarlijks opgenomen bij de betreffende latentie.

Commerciële waardering vastgoed in ontwikkeling	1.775.278	2.396.891
Fiscale waardering vastgoed in ontwikkeling	<u>3.538.852</u>	<u>5.024.697</u>
Vershil	<u>1.763.574</u>	<u>2.627.806</u>
Belastinglatentie nominaal	<u><u>455.002</u></u>	<u><u>677.974</u></u>

**[3.3] Overige langlopende vorderingen**

Overige langlopende vorderingen per 1 januari	0	850.000
Nieuwe vorderingen	0	
Afboeking vorderingen	0	-850.000
Ontvangsten	<u>0</u>	<u>0</u>
Overige langlopende vorderingen per 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>



## Flottende Activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
4.1 Huurdebiteuren	47.245	37.293
Voorziening voor oninbaarheid	-18.039	0
	<b>29.206</b>	<b>37.293</b>
4.2 Overheid	0	64.673
4.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	576.525	801.724
4.4 Overige vorderingen	1.565	6.421
4.5 Vooruitbetaalde kosten	152.366	130.598
4.6 Overige overlopende activa	3.920	15.010
Totaal	<b>763.582</b>	<b>1.055.719</b>

### [4.1] Huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar grootte en aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode	Aantal huurders		Bedrag	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
tot 1 maand	19	30	4.979	8.605
tot 2 maanden	13	15	10.816	12.678
tot 3 maanden	3	4	4.634	6.736
tot 4 maanden	0	0	0	0
4 maanden en meer	5	1	16.388	3.545
Vertrokken huurders	4	4	10.428	5.729
Totaal huurvorderingen	44	54	47.245	37.293

Per 31 december 2022 is de incasso van de vordering van in totaal € 8.800 van 3 contractanten in handen van de deurwaarder gegeven. Dit betreft 1 actief contract en 2 vertrokken huurders. Ultimo 2021 ging het om € 4.314 en 3 actieve contracten.

De huurachterstand (exclusief overige vorderingen op huurders) bedraagt ultimo 2022 0,55% van de te ontvangen jaarhuur en vergoedingen (2021:0,46%). Voor het risico van mogelijke oninbaarheid wordt ultimo 2022 een voorziening noodzakelijk geacht.

### [4.2] Overheid

Gemeente Zeist, WMO	0	0
RVV-subsidie	0	64.673
Totaal	<u>-</u>	<u>64.673</u>

### [4.3] Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	576.525	801.724
Totaal	<u>576.525</u>	<u>801.724</u>

De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2022 betreft het jaar 2021 en 2022

### [4.4] Overige vorderingen

Vorderingen ultimo boekjaar	<u>1.565</u>	<u>6.421</u>
-----------------------------	--------------	--------------

### [4.5] Vooruitbetaalde kosten

Vooruitbetaalde bedragen	<u>152.366</u>	<u>130.598</u>
--------------------------	----------------	----------------

Hierin zijn begrepen de licentiekosten 2023 voor T365.

### [4.6] Overige overlopende activa

Overige overlopende activa	<u>3.920</u>	<u>15.010</u>
----------------------------	--------------	---------------

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>[5] Liquide middelen</b>		
Liquide middelen	<u><b>2.723.120</b></u>	<u><b>478.096</b></u>
<b>[5.1] Liquide middelen</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
Rekening courant ING	2.623.163	377.174
Spaarrekeningen ING	99.957	99.957
Kas	0	965
Totaal	<u><b>2.723.120</b></u>	<u><b>478.096</b></u>

RKZ heeft geen kredietfaciliteit. De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

## Passiva

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
<b>[6] Eigen vermogen</b>		
Het eigen vermogen bestaat uit:		
6.1 Herwaarderingsreserve	125.576.492	113.414.920
6.2 Wettelijke en statutaire reserves	0	0
6.3 Overige reserves	22.304.329	21.977.613
6.4 Resultaat boekjaar	14.290.328	12.488.288
	<u>162.171.149</u>	<u>147.880.821</u>

### Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Jaarresultaat	Totaal
Stand 1 januari 2021	100.134.668	867	22.186.566	13.070.432	135.392.533
<u>Mutaties boekjaar 2021</u>					
Overboeking verenigingsreserve		-867	867		0
Resultaat vorig boekjaar			13.070.432	-13.070.432	0
Herwaardering	13.280.252		-13.280.252		0
Resultaat boekjaar				12.488.288	12.488.288
Stand 31 december 2021	113.414.920	0	21.977.613	12.488.288	147.880.821
<u>Mutaties boekjaar 2022</u>					
Resultaat vorig boekjaar			12.488.288	-12.488.288	0
Herwaardering	12.161.572		-12.161.572		0
Resultaat boekjaar				14.290.328	14.290.328
Stand 31 december 2022	125.576.492	0	22.304.329	14.290.328	162.171.149

In de statuten van RKZ zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat boekjaar aan de overige reserves toe te voegen.

In de toelichting op de post "vastgoedbeleggingen", onderdeel "beleidswaarde", is toegelicht dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het deel dat vermoedelijk niet, of eerst op zeer lange termijn, zal worden gerealiseerd betreft het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen. Dit verschil betreft ultimo 2022 € 78 miljoen (ultimo 2021 € 76 miljoen). Dat betekent dat circa 48% van het totale eigen vermogen ultimo 2022 niet, of eerst op zeer lange termijn, zal worden gerealiseerd (2021 51%).

## [7] Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	609.908	1.163.016
7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	23.744	32.133
7.3 Voorziening ILB (overige voorzieningen)	20.580	22.033
Totaal	<u>654.232</u>	<u>1.217.182</u>

### **[7.1] Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op onroerende zaken die op balansdatum in ontwikkeling zijn. Het verwachte tekort wordt primair op de bestede kosten in mindering gebracht. Wanneer het verwachte tekort de bestede kosten overtreffen wordt voor het meerdere een voorziening getroffen.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Saldo 1 januari	1.163.016	592.722
Mutatie onrendabele investeringen	-553.108	570.294
Saldo 31 december	<u>609.908</u>	<u>1.163.016</u>
<i>De voorziening kan nader worden gespecificeerd in:</i>		
Vastgoed in ontwikkeling project Sterrenberg	388.488	392.010
Vastgoed in ontwikkeling project Dwarsweg	221.420	771.006
Totaal	<u>609.908</u>	<u>1.163.016</u>

### **[7.2] Voorziening latente belastingverplichtingen**

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt weer te geven:

Saldo 1 januari	32.133	39.465
Vrijval ten gunste van het resultaat	-8.389	-7.332
Saldo 31 december	<u>23.744</u>	<u>32.133</u>

De voorziening omvat het belastingeffect van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en de fiscale waardering van activa ten dienste van de exploitatie en agio op leningen.

Voor de latente belastingverplichting uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie is geen voorziening gevormd. RK Zeist acht het, gelet op haar doelstellingen, zeer waarschijnlijk dat de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie aan het einde van de levensduur zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw van huurwoningen.

De fiscale boekwaarde van het vastgoed wordt dan ingebracht in het nieuw te ontwikkelen vastgoed, waardoor er geen fiscale afwikkeling zal zijn. Omdat dit zich continu zal voordoen, zal de situatie ontstaan dat de feitelijke fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst ligt, waardoor de latentie bij waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert.

De tijdelijke verschillen in waardering en de nominale belastinglatentie zijn als volgt:

Commerciële waardering vastgoed in exploitatie	209.726.813	192.477.706
Fiscale waardering vastgoed in exploitatie	157.220.945	151.580.520
Verschil	<u>52.505.868</u>	<u>40.897.186</u>
Belastinglatentie nominaal	<u>13.546.514</u>	<u>10.551.474</u>

### **[7.3] Overige voorzieningen**

Dit betreft de voorziening Individueel Loopbaan Budget. Op grond van se CAO Woondiensten recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per jaar met een maximum van € 4.500, een en ander naar rato van het aantal contracturen.

Het verloop van de voorziening ILB is als volgt:

Opgebouwde rechten per 1 januari	22.033	16.980
Toevoegingen in het boekjaar	5.475	6.300
Onttrekkingen en vrijval in het boekjaar	-6.928	-1.247
Stand per 31 december	<u>20.580</u>	<u>22.033</u>

## [8] Langlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<i>[8.1] Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Saldo per 1 januari	47.142.113	42.637.930
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- nieuwe leningen	7.600.000	8.996.876
- mutatie agio Vestialening	-10.428	450.882
- mutatie roll-over en flex	-	-1.100.000
- aflossingen	-2.983.549	-3.843.575
<i>Schuldrestant einde boekjaar</i>	<u>51.748.136</u>	<u>47.142.113</u>
Aflossingen volgend boekjaar	-2.598.019	-2.983.549
Saldo per 31 december	<u><u>49.150.117</u></u>	<u><u>44.158.564</u></u>

De nieuwe leningen betreffen 2 leningen met een looptijd van > 1 jaar.

De mutaties roll-over en flex hebben betrekking op 2 variabele leningen.

De kenmerken van de leningenportefeuille zijn als volgt:

\* De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 1,45% (2021: 1,572%).

\* De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 18,21 jaar (2021:15,45 jaar).

\* De duration van de leningenportefeuille (exclusief de roll-over leningen) bedraagt 26,0 jaar (2021: 20,1 jaar).

\* De leningen van de overheid en kredietinstellingen zijn volledig ter financiering van vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling en zijn volledig geborgd door het WSW.

De looptijden van de langlopende leningen zijn als volgt:

< 1 jaar	2.598.019	2.983.549
1 tot 5 jaar	7.160.989	5.711.589
> 5 jaar	41.989.128	38.446.976
Totaal	<u><u>51.748.136</u></u>	<u><u>47.142.113</u></u>

*De specificatie naar soort lening is als volgt:*

Vastrentende lening zonder renteconversie	46.965.201	42.328.453
Vastrentende lening met renteconversie	3.182.935	3.213.660
Variabel rentende leningen	1.600.000	1.600.000
Totaal	<u><u>51.748.136</u></u>	<u><u>47.142.113</u></u>

### *Vastrentende leningen*

De rente van de vastrentende leningen is vast of voor de gehele looptijd (fixe) of tot het renteherzienings-moment. RKZ loopt renterisico vanaf het renteherzieningsmoment.

### *Variabel rentende leningen*

Ultimo 2022 zijn er, evenals in 2021, 2 variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 6 miljoen. Hiervan is per 31 december 2022 € 1,6 miljoen opgenomen. Voor deze roll-over leningen geldt ultimo 2022

- een variabele rente gebaseerd op 1-maands Euribor plus 27 punten opslag.

- een variabele rente gebaseerd op 1-maands Euribor minus 10 punten en een bereidstellingsprovisie van 11 basispunten over het niet opgenomen deel van de maximale hoofdsom

Over deze leningen loopt RKZ permanent renterisico voor het minimaal op te nemen bedrag van de lening.

De contractuele aflossingsverplichtingen voor het eerstkomende jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Om aan te sluiten bij de gewenste uniforme waarderingswijze van de geborgde leningen door Aw/WSW hanteren wij met ingang van dit jaar de door het WSW in hun eindejaarsoverzicht aangeleverde marktwaarde van onze leningen. In de berekening wordt door het WSW de €STR market rate (mid curve) uit Bloomberg gebruikt met peildatum 31 december boekjaar.

De marktwaarde van onze leningen ultimo 2022 is € 49.330.000.

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe	29.633.688	32.332.318
Nederlandse Waterschapsbank, fixe	15.414.448	10.709.795
AEGON Levensverzekering N.V. fixe	5.100.000	2.500.000
Bank Nederlandse Gemeenten, roll-over	1.000.000	1.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, roll-over	600.000	600.000
Totaal	<u>51.748.136</u>	<u>47.142.113</u>

#### *Borgstelling*

Voor alle bovenstaande leningen is door het WSW borgstelling verleend.

### **[9] Kortlopende schulden**

9.2 Schulden aan overheid	-	2.982
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	2.598.019	2.983.549
9.3 Schulden aan leveranciers	173.691	126.259
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	159.477	79.849
9.5 Schulden ter zake van pensioenen	11.929	10.105
9.6 Overlopende passiva	849.326	749.012
Totaal	<u>3.792.442</u>	<u>3.951.756</u>

#### **[9.1] Schulden aan overheid**

Aflossing leningen eerstkomend jaar	<u>-</u>	<u>2.982</u>
-------------------------------------	----------	--------------

#### **[9.2] Schulden aan kredietinstellingen**

Aflossing leningen eerstkomend jaar	<u>2.598.019</u>	<u>2.983.549</u>
-------------------------------------	------------------	------------------

#### **[9.3] Schulden aan leveranciers**

Totaal	<u>173.691</u>	<u>126.259</u>
--------	----------------	----------------

#### **[9.4] Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Loonbelasting en sociale lasten	30.803	22.751
Vennootschapsbelasting	0	0
Af te dragen omzetbelasting	128.674	57.098
Totaal	<u>159.477</u>	<u>79.849</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>[9.5] Schulden ter zake van pensioenen</b>		
Pensioenpremie	<u>11.929</u>	<u>10.105</u>
<b>[9.6] Overlopende passiva</b>		
Netto lonen	4.012	1.439
Nog niet vervallen rente	326.459	324.419
Vooruit ontvangen huren	83.411	82.574
Te verrekenen servicekosten	173.998	55.623
Verplichting inzake niet genoten verlofdagen	21.800	39.575
Te betalen accountantskosten	54.450	37.820
Overige overlopende passiva	185.196	207.562
Totaal	<u>849.326</u>	<u>749.012</u>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen en rechten

### Aangegane verplichtingen

#### Nieuwbouw en renovatie

Er bestaan niet in de balans opgenomen verplichtingen in verband met de volgende projecten.

<u>Complex</u>	<u>Omschrijving</u>	<u>Bedrag</u>
Sterrenberg	Nieuwbouw 18 woningen	€ 4.425.000
Dwarsweg	Nieuwbouw 25 woningen	€ 4.888.000

In augustus 2020 is het perceel grond met daarop bevindende het monumentale hoofdgebouw van de voormalige tuchtschool "Eikenstein" aan de Utrechtseweg 37 in Zeist in eigendom verworven.

De koopprijs is in totaal € 2.710.000, waarvan op de overdrachtsdatum € 1.183.000 is voldaan. Het resterende gedeelte van de koopsom van € 1.537.000 is verschuldigd binnen 14 kalenderdagen na de dag dat de laatste overeengekomen ontbindende voorwaarde is uitgewerkt.

Er zijn ontbindende voorwaarden voor zowel RKZ als voor de verkoper overeengekomen.

Indien de ontbinding van de koop en levering wordt ingeroepen wordt het object door RKZ terug geleverd voor de koopprijs, voor zover deze op het moment van ontbinding reeds is voldaan en voor zoveel mogelijk en noodzakelijk onder gelijke voorwaarden als opgenomen in de overeenkomst.

Het maximale risico voor RKZ bij ontbinding is de reeds gemaakte kosten van projectmanagement, leges, beheer en advies.

In 2022 en tot aan dagtekening van voorliggende verantwoording zijn de ontbindende voorwaarden niet uitgewerkt.

### Onderhoudscontracten

In het kader van onderhoud aan vastgoed zijn met verschillende onderhoudsbedrijven verplichtingen aangegaan. Het contractonderhoud bestaat voornamelijk uit onderhoud aan Cv-installaties. Daarnaast zijn contracten afgesloten voor schoonmaakwerkzaamheden in algemene ruimten en tuinonderhoud.

Alle verplichtingen zijn 1-jarig. De totale verplichting voor 2023 is begroot op € 225.000.

### Automatisering

Met NEH is een contract afgesloten voor hosting van de kantoorautomatisering in de cloud, inclusief technisch beheer en onderhoud voor circa € 60.000 per jaar.

In 2020 is met Aareon inzake de automatisering van de volledige bedrijfsadministratie een overeenkomst aangegaan voor de duur van 10 jaar ingaande het moment van acceptatie van de implementatie van individuele delen van de programmatuur en/of de SaaS-dienst. De verplichting is vanaf datum volledige livegang in 2021 jaarlijks circa € 120.000 (excl. prijsinflatie). De eerste 4 jaar is een korting van toepassing van 14% op de basisprijs van de Licensepack en aanvullende modules.

### **Erfpacht**

Met betrekking tot het gebruik van de grond van complex 10 is een erfpachtovereenkomst gesloten. De overeenkomst eindigt ultimo 2038. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt € 19.100 (prijspeil 2022) en wordt geïndexeerd met het huurverhogingspercentage zoals dat door de overheid wordt vastgesteld.

### **Operational lease**

RKZ heeft voor 3 auto's leasecontracten. Het betreft operational lease. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 28.000 voor 2023.

### **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)**

In 2021 is de uitvoering van de obligoverplichting veranderd. Vanaf 2021 bestaat de obligoverplichting uit een obligoheffing (het jaarlijks obligo) en een obligolening (het gecommiteerd obligo). Het jaarlijks obligo vormt het eerste middel voor WSW om het risicovermogen aan te vullen. Het jaarlijks obligo is een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemende corporaties zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De kosten voor het jaarlijks obligo zijn opgenomen in de resultatenrekening. De grondslag per deelnemer wordt gevormd door het Schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar voor welke betaling WSW zich voor die deelnemer in welke vorm dan ook heeft borg gesteld of zich tot vrijwaring heeft verbonden.

RKZ heeft in het 4e kwartaal van 2021 op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Deze lening volgt uit de verplichtingen uit het Reglement van Deelneming van WSW waarin de obligoverplichting wijzigde. De primaire hoofdsom is € 1.168.000 zijnde 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

Indien de lening moet worden aangepast op basis van de jaarlijkse toets wordt een Amenderingsovereenkomst afgesloten waarmee de geldleningsovereenkomst wordt gewijzigd. Vanaf dat moment wordt de originele geldleningsovereenkomst tezamen met deze amenderingsovereenkomst gelezen als één overeenkomst. Per 30 november 2022 is middels een amenderingsovereenkomst de maximale lening verhoogd naar € 1.357.000.

### **Pensioenen**

RKZ heeft een uitvoeringsovereenkomst met SPW, het bedrijfstakpensioenfonds voor woningcorporaties en dient een voorziening op te nemen indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst per balansdatum een verplichting bestaat en het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang betrouwbaar kan worden geschat. Deze verplichting bestaat ultimo 2022 niet en daarom is geen voorziening gevormd.

Ultimo 2022 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 133,7% (2021: 118,8%).

De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Zowel het langlevens-risico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.



## 9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening 2022 is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle kosten zijn gealloceerd naar functies middels een kostenverdeelstaat. De vergelijkende cijfers zijn ontleend aan de vastgestelde jaarrekening 2021.

We hebben de kosten verdeeld op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2022. Hierin zijn de kosten en opbrengsten nadrukkelijk geduid in bepaalde rubrieken.

Voorafgaand aan de toelichting van de winst- en verliesrekening volgens het functionele model wordt eerst inzicht gegeven in de kosten van de eigen organisatie en hoe deze via de kostenverdeelstaat zijn toegerekend aan de te onderscheiden activiteiten:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<b>Personeelslasten</b>		
Lonen en salarissen	760.078	607.109
Pensioenlasten	96.715	81.240
Sociale lasten	103.858	94.894
Inhuurkrachten	390.991	390.901
Overige personeelskosten	109.352	87.848
	<u>1.460.994</u>	<u>1.261.992</u>
Waarvan doorbelast aan collega-corporatie	-39.670	-50.456
Ontvangen ziekengelden	-48.301	-74.897
Voor gemene rekening van collega-corporatie	50.207	35.855
	<u>1.423.230</u>	<u>1.172.494</u>
Geactiveerde productie vastgoed in ontwikkeling	-27.990	-26.707
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	-14.750	-12.856
Doorberekend in servicekosten	-29.324	-29.592
<b>Totaal netto te verdelen personeelslasten</b>	<u><u>1.351.166</u></u>	<u><u>1.103.339</u></u>

Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers van en aan een collega-corporatie, komt de gemiddelde bezetting in loondienst uit op 11,59 (2021 9,16). Vacatures en werkzaamheden van medewerkers met ziekteverlof zijn tijdelijk ingevuld met inhuurkrachten.

De kosten van ingehuurd medewerkers (waaronder projectleiders) worden rechtstreeks in de projecten verantwoord. Dit was in 2022 in totaal € 127.297.

### Overige bedrijfslasten

a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	54.367	56.329
b. Huisvestingskosten	63.417	33.786
c. Algemene bedrijfslasten	425.417	507.731
	<u><u>543.201</u></u>	<u><u>597.846</u></u>
a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		
Kantoor	43.708	42.897
Automatisering	7.124	4.756
Inventaris	3.535	8.676
	<u><u>54.367</u></u>	<u><u>56.329</u></u>
b. <i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud gebouwen	13.457	9.542
Gas, water en elektra	31.334	8.813
Belasting en assurantie	4.155	8.017
Overige huisvestingskosten	14.471	7.414
	<u><u>63.417</u></u>	<u><u>33.786</u></u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>c. Algemene bedrijfslasten</i>		
- kosten automatisering	186.104	151.019
- kosten implementatie nieuw ERP-systeem	122.819	243.123
- advieskosten	26.091	32.505
- drukwerk	14.419	3.684
- telefoonkosten	5.540	5.956
- communicatiekosten	12.176	14.665
- portokosten	2.543	5.760
- contributies en abonnementen	10.302	10.626
- kosten vervoermiddelen	27.230	28.140
- diverse overige algemene kosten	18.193	12.253
	<u><b>425.417</b></u>	<u><b>507.731</b></u>

De kosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

	Totaal	Lasten service-contracten	Lasten verhuuren en beheer-activiteiten	Lasten onderhouds-activiteiten	Kosten overige activiteiten	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid
Personeel	1.351.166	43.903	399.049	504.989	10.826	358.718	33.681
Afschrijving	54.367	1.370	19.752	22.007	613	8.718	1.907
Huisvesting	63.418	1.598	23.040	25.671	715	10.169	2.225
Overige bedrijfslasten	302.597	7.624	109.936	122.488	3.412	48.523	10.614
implementatie T365	122.819					122.819	
	<u>1.894.367</u>	<u>54.495</u>	<u>551.777</u>	<u>675.155</u>	<u>15.566</u>	<u>548.947</u>	<u>48.427</u>

## [10] Exploitatie vastgoedportefeuille

### [10.1] Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen	7.496.001	7.193.061
Onroerende zaken niet zijnde woningen	380.416	381.597
	<u>7.876.417</u>	<u>7.574.658</u>
Oninbaar en tijdelijke verlaging	-18.873	-8.197
Leegstand	-68.880	-48.607
	<u><b>7.788.664</b></u>	<u><b>7.517.854</b></u>

Eind 2022 zijn 24 nieuwe verhuureenheden (woningen) opgeleverd met een huuropbrengst in 2022 van € 36.000.

Daarnaast is de hogere huuropbrengst in 2022 ten opzichte van 2021 voor € 302.000 een gevolg van:

- oplevering 42 nieuwe verhuureenheden (woningen) in 2021 (huur 2021 € 196.000 en in 2022 € 350.000)
- jaarlijkse huurverhoging van woningen per 1 juli 2022 met 2,3%;
- incidentele huurverhogingen ten gevolge van aangebrachte verbeteringen;
- huurwijzigingen als gevolg van huurharmonisatie.

De huurderiving wegens leegstand bedraagt 0,87% van de te ontvangen netto huur (2021: 0,64%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door mutatiwoningen met asbestsaneringen en omvangrijk mutatieonderhoud.

In de huurderiving oninbaar is begrepen een dotatie aan de voorziening oninbaarheid van € 18.039.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>[10.2] Opbrengsten servicecontracten</b>		
Levering goederen en diensten	684.309	480.157
Huurderving	-4.539	-5.239
Af: af te rekenen met bewoners	-174.193	-55.623
	<b><u>505.577</u></b>	<b><u>419.295</u></b>

De derving wegens leegstand bedraagt 0,66% van de te ontvangen vergoedingen (2021: 1,09%).

<b>[10.3] Lasten servicecontracten</b>		
Kosten levering goederen en diensten	505.472	419.295
Toegerekende personeelskosten	43.903	39.569
Toegerekende afschrijvingen	1.370	1.031
Toegerekende huisvestingskosten	1.598	618
Toegerekende algemene kosten	7.624	4.842
Levering goederen en diensten	<b><u>559.967</u></b>	<b><u>465.355</u></b>

<b>[10.4] Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Kosten bewonersblad en woningtoewijzing	1.570	11.560
Opbrengsten contract gerelateerde diensten	-7.200	-11.889
Toegerekende personeelskosten	399.049	352.642
Toegerekende afschrijvingen	19.752	21.374
Toegerekende huisvestingskosten	23.040	12.820
Toegerekende algemene kosten	109.936	100.404
	<b><u>546.147</u></b>	<b><u>486.911</u></b>

**[10.5] Lasten onderhoudsactiviteiten**

<u>Directe onderhoudslasten:</u>		
Reparatieverzoeken	278.728	234.229
Mutatieonderhoud	127.076	126.529
Leefbaarheid in onderhoud	35.438	
Contractonderhoud cv- en andere installaties	159.790	116.267
Planmatig onderhoud	773.687	723.867
Duurzaamheid	417.231	927.141
<i>Totaal directe onderhoudslasten</i>	<b><u>1.791.950</u></b>	<b><u>2.128.033</u></b>

<u>Indirecte onderhoudslasten:</u>		
Toegerekende personeelskosten	504.989	444.265
Toegerekende afschrijvingen	22.007	22.418
Toegerekende huisvestingskosten	25.671	13.446
Toegerekende algemene kosten	122.488	105.308
<i>Totaal indirecte onderhoudslasten</i>	<b><u>675.155</u></b>	<b><u>585.437</u></b>

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<b><u>2.467.105</u></b>	<b><u>2.713.470</u></b>
--------------------------------------	-------------------------	-------------------------

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>[10.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Directe exploitatielasten	33.608	35.993
Overige opbrengsten bezit	-5.947	-9.649
Verhuur opstelruimte telecomapparatuur	-31.000	-27.810
Bijdrage autoriteit woningcorporaties	6.044	3.230
Erfpacht	18.825	18.623
Belastingen	424.793	369.581
Verhuurderheffing	798.763	1.027.327
Contributie landelijke federatie	8.619	8.261
Verzekeringen	38.994	34.084
	<u><b>1.292.699</b></u>	<u><b>1.459.640</b></u>

### [11] Verkoop vastgoedportefeuille

Er zijn zowel in 2022 als in 2021 geen verkopen geweest.

### [12] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

[12.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	712.412	-1.469.034
[12.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.050.242	13.189.409
	<u><b>12.762.654</b></u>	<u><b>11.720.375</b></u>

#### [12.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Specificatie van de waardeveranderingen in het boekjaar naar project (- =negatief)		
Vastgoed in ontwikkeling project Sterrenberg	-95.419	-275.512
Vastgoed in ontwikkeling project Dwarsweg	311.656	-1.409.515
Vastgoed in ontwikkeling project Zeister Enk	496.175	-1.092.508
Vastgoed in ontwikkeling project Vrijheidshof (2021)		1.308.501
	<u><b>712.412</b></u>	<u><b>-1.469.034</b></u>

#### [12.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Positieve waardeveranderingen	15.040.664	14.327.202
Terugname positieve waardeveranderingen	-2.879.092	-1.046.950
	12.161.572	13.280.252
Negatieve waardeveranderingen	-137.733	-203.681
Terugname negatieve waardeveranderingen	26.403	112.838
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><b>12.050.242</b></u>	<u><b>13.189.409</b></u>

### [13] Overige activiteiten

#### [13.1] Opbrengsten overige activiteiten

Bijdrage zonnepanelen en overige goederen	49.129	37.648
	<u><b>49.129</b></u>	<u><b>37.648</b></u>

#### [13.2] Kosten overige activiteiten

Onderhoudskosten zonnepanelen en overige goederen	25.188	10.802
Toegerekende personeelskosten	10.826	6.769
Toegerekende afschrijvingen	613	535
Toegerekende huisvestingskosten	715	321
Toegerekende algemene kosten	3.412	2.514
	<u><b>40.754</b></u>	<u><b>20.941</b></u>

#### Netto resultaat overige activiteiten

	<u><b>8.375</b></u>	<u><b>16.707</b></u>
--	---------------------	----------------------

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>[14] Overige organisatiekosten</b>		
Kosten Raad van Commissarissen	51.680	39.569
Kosten externe controle	67.760	70.652
Kosten fiscalist	8.003	30.000
Advisering beleid	22.257	9.786
Advieskosten onderzoek samenwerking/fusie	19.418	0
Externe kosten treasury	8.856	22.774
Agio Vestialening	0	461.254
Kosten implementatie ERP	122.819	243.123
Toegerekende personeelskosten	358.718	239.786
Toegerekende afschrijvingen	8.718	9.366
Toegerekende huisvestingskosten	10.169	5.618
Toegerekende algemene kosten	48.523	43.998
	<u><b>726.921</b></u>	<u><b>1.175.926</b></u>

In het boekjaar zijn de volgende accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

- kosten controle BDO Accountants	67.760	70.652
-----------------------------------	--------	--------

*De verdeling van de honoraria is als volgt:*

Controle van de jaarrekening 2020		2.541
Controle van de jaarrekening 2021	1.210	53.325
Controle van de jaarrekening 2022	58.927	
Eenmalige conversiecontrole	0	7.260
Andere controleopdrachten (DVI)	7.623	7.526
	<u><b>67.760</b></u>	<u><b>70.652</b></u>

### **[15] Kosten omtrent leefbaarheid**

Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden	28.519	27.033
Toegerekende personeelskosten	33.681	20.308
Toegerekende afschrijvingen	1.907	1.606
Toegerekende huisvestingskosten	2.225	963
Toegerekende algemene kosten	10.614	7.543
	<u><b>76.946</b></u>	<u><b>57.453</b></u>

### **[16] Financiële baten en lasten**

#### **[16.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

Rente rekening courant banken / spaarrekening	0	0
Overige rentebaten	0	0
	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>

#### **[16.2] Rentelasten en soortgelijke kosten**

Rente leningen kredietinstellingen	699.814	686.880
Geactiveerde rentelasten vastgoed in ontwikkeling	-72.701	-138.572
Rente en soortgelijke kosten banken	9.220	6.615
Bereidstellingsprovisie obligolening	4.168	458
Afsluitprovisie nieuwe financiering	0	8.207
Obligoheffing WSW	25.417	28.010
Borgstellingsvergoeding WSW	13.617	11.710
	<u><b>679.535</b></u>	<u><b>603.308</b></u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>[17] Belastingen</b>		
Actuele belasting boekjaar	383.807	270.388
Correctie actuele belasting voorgaande boekjaren	-9.298	21.917
Mutatie latente belastingen	51.113	-66.834
	<u><b>425.622</b></u>	<u><b>225.471</b></u>

#### **Berekende (acute) belastingen**

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	14.715.950	12.712.168
Tijdelijke verschillen:		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.050.242	-13.189.409
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-712.412	1.469.034
Verkoopresultaat	0	0
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-49.013	-79.133
Afschrijving kantoorpand	22.297	22.811
Bijdrage Vestia	-230.627	230.627
Opwaardering waarde woningen door gestegen WOZ-waarde	0	111.380
Fiscaal geactiveerde financieringskosten projecten	-49.025	-112.142
Fiscaal geactiveerde verbeteringskosten vastgoed		
Vrijval disagio leningen	10.729	10.729
	<u>-13.058.293</u>	<u>-11.536.103</u>
Permanente verschillen:		
Niet aftrekbare kosten	4.800	4.700
Investeringsaftrek	-9.486	-1.210
	<u>-4.686</u>	<u>3.490</u>
Berekende fiscale winst	1.652.971	1.179.555
Aanwending compensabele verliezen	0	0
Belastbaar bedrag	<u>1.652.971</u>	<u>1.179.555</u>
Hierover verschuldigde winstbelasting	<u>383.807</u>	<u>270.388</u>
Het toepasselijke wettelijke belastingtarief bedraagt	25,80%	25,00%
De effectieve belastingdruk bedraagt	2,61%	2,13%

De afwijking wordt veroorzaakt door het vormen van latenties en tijdelijke en permanente verschillen tussen de vennootschappelijke en fiscale waarderingen, zoals hiervoor weergegeven. De belastingheffing over waardeveranderingen wordt uitgesteld tot het moment van realisatie. In de praktijk zullen de waardeverschillen niet worden gerealiseerd. Door hoge waardeverschillen is het percentage effectieve belastingdruk erg laag en lijkt het alsof RK Zeist slechts een gering percentage belasting betaalt over het resultaat voor belastingen. Berekening van de effectieve belastingdruk aangepast met de waardeverschillen geeft daarom een beter beeld:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Voor waardeverschillen aangepast resultaat voor belastingen	1.953.296	991.793
Effectieve belastingdruk over aangepast resultaat	19,65%	27,26%

Omdat de definitieve WOZ-waarden nog niet bekend zijn, betreft de post "opwaardering waarde woningen door gestegen WOZ-waarde", onder de tijdelijke verschillen, een schatting. Gelet op de stijging van de WOZ-waarden is in de jaarrekening 2021 voorzichtigheidshalve het restant van de gehele opwaardering in aanmerking genomen.

Ten aanzien van de acute belastingpositie in de jaarrekening heeft RK Zeist een aantal standpunten ingenomen die door de belastingdienst worden getoetst. De belangrijkste standpunten bij de bepaling van het fiscale resultaat betreffen het onderscheid tussen onderhoudskosten en te activeren investeringen in verbetering ter zake van planmatig onderhoud en renovatieprojecten en de verwerking van de vermindering verhuurderheffing als (niet voor de vennootschapsbelasting belaste) investeringssubsidie in het kader van de RVV. Ten tijde van het vaststellen van de jaarrekening 2021 was bij de Hoge Raad een geschil tussen de belastingdienst en een collega corporatie over de verwerking van de vermindering verhuurderheffing als investeringssubsidie in behandeling. Inmiddels heeft de Hoge Raad onze collega corporatie in het gelijk gesteld. Verondersteld mag worden dat de belastingdienst de aangiften VPB van RK Zeist op dit punt zal volgen.

Ten tijde van het samenstellen van deze jaarrekening was de definitieve aanslag vennootschapsbelasting over het jaar 2020 opgelegd. Voor het jaar 2021 zijn voorlopige aanslagen ontvangen voor de belastingpositie zoals in de jaarrekeningen verwerkt. De aangifte 2021 is nog in behandeling.

Voor het jaar 2022 is een voorlopige aanslag ontvangen en betaald. Voor het verschil tussen de te betalen belasting, zoals hiervoor berekend, en de voorlopige aanslag is een vordering opgenomen. De aangifte moet nog worden opgesteld.

### [18] Resultaat deelnemingen

Opbrengst deelneming SWR

<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>-</u>	<u>1.591</u>

In 2022 is er geen opbrengst op deze deelneming.

## 10 Overige toelichtingen

### 10.1 Werknemers

Ultimo 2022 waren 13 werknemers in dienst (2021: 11), waarvan 4 parttime (2021: 3).

Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers van en aan een collega-corporatie, komt de gemiddelde bezetting in loondienst uit op 11,59 (2021 9,16). Vacatures en werkzaamheden van medewerkers met ziekteverlof zijn tijdelijk ingevuld met inhuurkrachten.

Afdeling	2022	2021
Directie	1,00	1,00
Beleid	1,00	1,00
Facilitair	1,54	0,79
Verhuur	0,89	0,88
Leefbaarheid	1,67	0,99
Huismeester	0,75	0,79
Onderhoud & Techniek	2,37	1,82
Financiën	1,93	1,89
subtotaal	11,15	9,16
boventallig (afwezig)	0,44	
	11,59	9,16

### 10.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurder
- voorzitter Raad van Commissarissen
- leden Raad van Commissarissen

#### Bezoldiging bestuurder

De WNT is van toepassing op R.K. Woningbouwstichting Zeist (RKZ). Het voor RKZ toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 127.000 conform bezoldigingsniveau C. Het bestuur van RKZ bestaat uit 1 persoon.

*1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling*

<b>Gegevens 2022</b>	
bedragen x € 1	C.H. Schuurmans
<b>Functiegegevens</b>	Directeur / bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	109.845
Beloningen betaalbaar op termijn	17.155
<i>Subtotaal</i>	<i>127.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>127.000</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.



<b>Gegevens 2021</b>	
bedragen x € 1	C.H. Schuurmans
<b>Functiegegevens</b>	Directeur / bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.350
Beloningen betaalbaar op termijn	16.564
<i>Subtotaal</i>	122.914
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
<b>Bezoldiging</b>	122.914

#### Bezoldiging Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt zich aan de beroepsregel van de Vereniging van Toezichthouders (VTW).

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt te specificeren (bedragen x € 1):

<b>Gegevens 2022</b>				
bedragen x € 1	J.W.J.M. Hock	W.W. Würdemann	G.W.J. Smeets	L.M. van der Sluis
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	12.253	8.953	9.573	8.953
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	12.253	8.953	9.573	8.953
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2021</b>				
bedragen x € 1	J.W.J.M. Hock	W.W. Würdemann	G.W.J. Smeets	L.M. van der Sluis
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	8.921	7.474	7.474	7.474
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	12.300

De bezoldiging betreft enkel hun lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Naast de voorzitter telt de Raad drie gewone leden die ieder een gelijke beloning hebben ontvangen. De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de beroepsregel van de VTW.

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

### **10.3. Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

## 10.4.2 Winst- en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2022			Totaal €
	DAEB €	niet-DAEB €	eliminaties	
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>				
Huuropbrengsten	7.582.381	206.283		7.788.664
Opbrengsten servicecontracten	492.432	13.145		505.577
Lasten servicecontracten	-545.408	-14.559		-559.967
Overheidsbijdragen	-	-		-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-531.760	-14.387		-546.147
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.430.311	-36.794		-2.467.105
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.291.908	-791		-1.292.699
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.275.426</b>	<b>152.897</b>	<b>-</b>	<b>3.428.323</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille				-
Toegerekende organisatiekosten				-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille				-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	712.412	-		712.412
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.049.449	793		12.050.242
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>12.761.861</b>	<b>793</b>	<b>-</b>	<b>12.762.654</b>
<b>Overige activiteiten</b>				
Opbrengsten overige activiteiten	47.852	1.277		49.129
Kosten overige activiteiten	-40.074	-680		-40.754
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>7.778</b>	<b>597</b>	<b>-</b>	<b>8.375</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-708.021</b>	<b>-18.900</b>	<b>-</b>	<b>-726.921</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-74.945</b>	<b>-2.001</b>	<b>-</b>	<b>-76.946</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-679.535	-		-679.535
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-679.535</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-679.535</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>14.582.564</b>	<b>133.386</b>	<b>-</b>	<b>14.715.950</b>
Belastingen	-427.437	1.815		-425.622
Resultaat deelnemingen				-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>14.155.127</b>	<b>135.201</b>	<b>-</b>	<b>14.290.328</b>

## 10.4.1 Winst- en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2021			Totaal €
	DAEB €	niet-DAEB €	eliminaties	
<b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>				
Huuropbrengsten	7.320.234	197.620		7.517.854
Opbrengsten servicecontracten	398.884	20.411		419.295
Lasten servicecontracten	-453.256	-12.099		-465.355
Overheidsbijdragen	-	-		-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-474.355	-12.556		-486.911
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.682.197	-31.273		-2.713.470
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.446.219	-13.421		-1.459.640
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.663.091</b>	<b>148.682</b>	<b>-</b>	<b>2.811.773</b>
<b>Verkoop vastgoedportefeuille</b>				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-		-
Toegerekende organisatiekosten	-	-		-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-		-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.469.034	-		-1.469.034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.942.214	247.195		13.189.409
<b>Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>11.473.180</b>	<b>247.195</b>	<b>-</b>	<b>11.720.375</b>
<b>Overige activiteiten</b>				
Opbrengsten overige activiteiten	36.669	979		37.648
Kosten overige activiteiten	-20.397	-544		-20.941
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>16.272</b>	<b>435</b>	<b>-</b>	<b>16.707</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.157.344</b>	<b>-18.582</b>	<b>-</b>	<b>-1.175.926</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-55.959</b>	<b>-1.494</b>	<b>-</b>	<b>-57.453</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-		-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-609.863	6.555		-603.308
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-609.863</b>	<b>6.555</b>	<b>-</b>	<b>-603.308</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>12.329.377</b>	<b>382.791</b>	<b>-</b>	<b>12.712.168</b>
Belastingen	-219.609	-5.862		-225.471
Resultaat deelnemingen	1.591	-		1.591
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>12.111.359</b>	<b>376.929</b>	<b>-</b>	<b>12.488.288</b>

## 10.5 Kasstroomoverzicht naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2022			2021		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	€	€	€	€	€	€
<b>(A) Operationele activiteiten</b>						
<b>Ontvangsten:</b>						
Huurontvangsten	7.599.704	206.774	7.806.478	7.380.547	192.293	7.572.840
Vergoedingen	617.823	32.704	650.527	413.186	11.480	424.666
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	24.768	-	24.768	60.606	463	61.069
Ontvangen interest	82	-	82	2.733	-	2.733
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>8.242.377</b>	<b>239.478</b>	<b>8.481.855</b>	<b>7.857.072</b>	<b>204.236</b>	<b>8.061.308</b>
<b>Uitgaven:</b>						
Erfpacht	18.825	-	18.825	18.384	-	18.384
Betalingen aan werknemers	926.130	24.722	950.852	724.592	19.342	743.934
Onderhoudsuitgaven	1.847.107	15.967	1.863.074	2.187.180	15.027	2.202.207
Overige bedrijfsuitgaven	1.999.196	39.791	2.038.987	2.020.622	44.600	2.065.222
Betaalde interest	661.854	-	661.854	649.830	-	649.830
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	31.461	-	31.461	19.970	-	19.970
Verhuurdersheffing	798.763	-	798.763	1.027.327	-	1.027.327
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	30.302	809	31.111	15.280	408	15.688
Vennootschapsbelasting	203.383	5.429	208.812	733.068	19.569	752.637
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>6.517.021</b>	<b>86.718</b>	<b>6.603.739</b>	<b>7.396.253</b>	<b>98.946</b>	<b>7.495.199</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.725.356</b>	<b>152.760</b>	<b>1.878.116</b>	<b>460.819</b>	<b>105.290</b>	<b>566.109</b>
<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>						
<b>MVA ingaande kasstroom</b>						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.946.315	1.403	3.947.718	3.554.266	296.119	3.850.385
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	269.812	236	270.048	768.195	-	768.195
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	31.776	-	31.776	3.736	-	3.736
<b>Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>4.247.903</b>	<b>1.639</b>	<b>4.249.542</b>	<b>4.326.197</b>	<b>296.119</b>	<b>4.622.316</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-4.247.903</b>	<b>-1.639</b>	<b>-4.249.542</b>	<b>-4.326.197</b>	<b>-296.119</b>	<b>-4.622.316</b>

## Vervolg kasstroomoverzicht naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2022			2021		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>FVA</b>						
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	1.591	-	1.591
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	-	-	-	1.591	-	1.591
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.247.903</b>	<b>-1.639</b>	<b>-4.249.542</b>	<b>-4.324.606</b>	<b>-296.119</b>	<b>-4.620.725</b>
<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>						
<b>Ingaand</b>						
Nieuwe te borgen leningen	7.600.000	-	7.600.000	8.996.876	-	8.996.876
<b>Uitgaand</b>						
Aflossing geborgde leningen	2.983.550	-	2.983.550	4.943.575	-	4.943.575
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>4.616.450</b>	<b>-</b>	<b>4.616.450</b>	<b>4.053.301</b>	<b>-</b>	<b>4.053.301</b>
<b>Mutatie van geldmiddelen</b>	<b>2.093.903</b>	<b>151.121</b>	<b>2.245.024</b>	<b>189.514</b>	<b>-190.829</b>	<b>-1.315</b>

Geldmiddelen aan het begin van de periode

478.096

479.411

Geldmiddelen aan het einde van de periode

2.723.120

478.096

**Mutatie van geldmiddelen**

**2.245.024**

**-1.315**

)\* Voor vergelijkingsdoeleinden is in de cijfers van vorig jaar € 11.701 geherrubriceerd van betaalde interest naar sectorspecifieke heffingen.

## 11 Ondertekening en vaststelling

Het jaarverslag over 2022, bestaande uit het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening, is op 12 juni 2023 opgesteld door de directeur bestuurder.

Zeist, 12 juni 2023

Was getekend,

Mr. C.H. Schuurmans MSc MSRE

Directeur – bestuurder

De Raad van Commissarissen heeft op 12 juni 2023 het door het bestuur opgestelde jaarverslag 2022, bestaande uit het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening vastgesteld.

Zeist, 12 juni 2023

Was getekend,

J.W.J.M. Hock

Voorzitter Raad van Commissarissen

W.W. Würdemann

Lid Raad van Commissarissen

G.W.J. Smeets

Lid Raad van Commissarissen

L.M. van der Sluis

Lid raad van Commissarissen

## 12 Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van R.K. Woningbouwstichting Zeist

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van R.K. Woningbouwstichting Zeist te Zeist gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van R.K. Woningbouwstichting Zeist op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
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 het Controleprotocol WNT 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat R.K. Woningbouwstichting 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 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van R.K. Woningbouwstichting Zeist heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.

- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van R.K. Woningbouwstichting Zeist die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen R.K. Woningbouwstichting Zeist en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van R.K. Woningbouwstichting Zeist alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij R.K. Woningbouwstichting Zeist bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en van de Woningwet.

#### D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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; en



- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

---

Utrecht, 19 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

---