



Jaarverslag 2023

RK Woningbouwstichting Zeist



Inhoud

RK Woningbouwstichting Zeist in beeld	4
Leeswijzer	5
Inleiding	5
Definities, begrippen en afkortingen	6
Voorwoord van de bestuurder	7
Twee sporen, één doel: continuïteit van goede volkshuisvesting in Zeist.....	7
Deel 1 Bestuursverslag 2023.....	10
1A Bedrijfsvoering.....	11
1. Fusie	11
2. Samenwerken.....	14
3. Organisatie	16
4. Financieel beleid en beheer	20
5. Good governance	37
6. Risicomanagement.....	41
7. Toezicht.....	47
1B Volkshuisvestingsverslag	50
Inleiding.....	50
1. Beschikbaarheid	50
2. Betaalbaarheid en toewijzen.....	56
3. Kwaliteit en verduurzamen	63
4. Sociaal beheer en leefbaarheid.....	74
5. Huurdersparticipatie en communicatie	75
1C ESG - verslag.....	78
1 Inleiding.....	78
2 Milieu.....	80
3 Sociaal / Maatschappij	85
4 Bestuur	89
5 Afsluiting.....	91
Bijlage 1 met tabellen.....	92
Deel 2 Verslag Raad van Commissarissen	95
1 Kader	96
2 De rol van toezichthouder.....	96
3 Klankbordfunctie	101

4	De rol van werkgever	101
5	Samenstelling Raad van Commissarissen.....	102
6	Zelfevaluatie	102
7	Honorering	103
8	Vergaderingen	103
9	Afsluiting.....	104
	Bijlage 1: Overzicht vergaderingen Raad van Commissarissen	106
	Bijlage 2: Overzicht PE verplichting leden Raad van Commissarissen	108
	Deel 3 Jaarrekening 2023	109
1	Balans per 31 december 2023.....	110
2	Winst- en verliesrekening over 2023	112
3	Kasstroomoverzicht over 2023.....	113
4	Algemene toelichting	115
5	Verdere uitwerking grondslagen voor waardering activa en passiva	121
6.	Verdere uitwerking grondslagen voor de resultaatbepaling	128
7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	133
8	Toelichting op de balans.....	135
9	Toelichting op de winst- en verliesrekening	150
10	Overige toelichtingen	156
11	Ondertekening en vaststelling.....	165
12	Overige gegevens.....	167

RK Woningbouwstichting Zeist in beeld

	2023	2022	2021	2020
Vastgoed				
Aantal vastgoedeenheden ultimo	1.071	1.053	1.029	987
Woningen in exploitatie	1.027	1.027	1.003	961
In aanbouw	108	43	24	42
Opgeleverd	18	24	42	0
Gemiddeld gewogen verhuureenheden	1.042	1.030	997	977
Woningverbetering * € 1.000	377	384	663	261
Onderhoud * € 1.000	1.787	1.792	2.128	1.546
Huurdersoordeel woningkwaliteit	A	NB	A	A
Gemiddelde netto maandhuur * € 1				
* sociale huur, contracthuur	615	622	604	599
* sociale huur, markthuur	1.197	1.128	996	973
* vrije sector, contracthuur	1.025	961	940	927
* vrije sector, markthuur	1.275	1.263	1.171	1.122

Financieel (bedragen x € 1.000)				
Huuropbrengst	8.052	7.789	7.518	7.285
Resultaat voor waardeverandering, belastingen en heffingen en bijzondere baten en lasten	3.102	2.950	2.726	3.068
Bijzondere baten en lasten	-338	-197	-241	-270
Belastingen en heffingen	-640	-1.226	-1.717	-1.372
Waardeveranderingen	-6.611	12.763	11.720	11.644
Jaarresultaat	-4.487	14.290	15.922	15.814
Operationele kasstroom	2.971	1.878	566	1.065
Operationele kasstroom minus investeringen in bestaand bezit	2.750	1.608	-202	1.020
Waarde vastgoed				
* marktwaarde	212.277	209.727	192.478	169.860
* marktwaarde per eenheid	198	199	187	172
* beleidswaarde	130.592	131.923	116.887	91.159
* beleidswaarde per eenheid	122	125	114	92
Beleidswaarde in % marktwaarde	62%	63%	61%	54%
Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde	76.000	84.367	71.881	56.393
Idem per eenheid	71	80	70	57
Financiële ratio's o.b.v. beleidswaarde				
* Solvabiliteit	56,3%	61,2%	59,4%	56,3%
* Loan to value	40,8%	38,9%	40,3%	46,3%
* Interest coverage ratio	4,7	3,7	1,9	2,2

Organisatie				
Aantal FTE's per 31 december	10,7	11,9	9,2	9,3
Organisatiekosten (* € 1.000)	1.719	1.894	1.701	1.503
Huurdersoordeel Aedes benchmark	B	B	B	A

Leeswijzer

Inleiding

RK Woningbouwstichting Zeist is per 1 januari gefuseerd met Woningstichting Heuvelrug Wonen. Woningstichting Heuvelrug Wonen is de verkrijgende rechtspersoon, RK Woningbouwstichting Zeist is de verdwenen rechtspersoon. Derhalve is dit jaarverslag 2023 tevens het laatste jaarverslag van RK Woningbouwstichting Zeist.

Per 1 januari 2024 zijn de statuten van Stichting Heuvelrug Wonen gewijzigd, waarbij onder andere de naam van de stichting is gewijzigd in Stichting NabijWonen. Derhalve gaan RK Woningbouwstichting Zeist en Stichting Heuvelrug Wonen samen verder onder de naam Stichting NabijWonen.

Door de fusie is op Stichting NabijWonen de verplichting overgegaan om het jaarverslag en jaarrekening over 2023 van de verdwenen rechtspersoon RK Woningbouwstichting Zeist op te stellen. Deze stukken zijn opgesteld door functionarissen die tot en met 31 december 2023 betrokken waren bij RK Woningbouwstichting Zeist.

Na het voorwoord van de bestuurder komt deel 1, het bestuursverslag als onderdeel van het jaarverslag. Daarin doet de tot en met 31 december 2023 fungerende bestuurder van RK Woningbouwstichting Zeist in deel 1A verslag van de bedrijfsvoering, in deel 1B van de volkshuisvestelijke prestaties en in deel 1C van de ESG-prestaties in 2023. Dit deel van het jaarverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de bestuurder van Stichting NabijWonen; dit is dezelfde persoon die bestuurder was van de "verdwenen" rechtspersoon RK Woningbouwstichting Zeist.

Deel 2 van het jaarverslag is het verslag van de Raad van Commissarissen van RK Woningbouwstichting Zeist. Dit deel van het jaarverslag is opgesteld door de tot en met 31 december 2023 fungerende Raad van Commissarissen van RK Woningbouwstichting Zeist.

Deel 3 van het jaarverslag is de jaarrekening 2023 van RK Woningbouwstichting Zeist. Dit deel van het jaarverslag is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de bestuurder van Stichting NabijWonen; dit is dezelfde persoon die bestuurder was van de "verdwenen" rechtspersoon RK Woningbouwstichting Zeist.

Het jaarverslag inclusief de jaarrekening zal worden goedgekeurd en vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Stichting NabijWonen.

Daar waar in dit jaarverslag vooruit wordt gekeken naar 2024 of verder weg, is dat gebaseerd op de beleidsvoornemens en plannen van RK Zeist die in haar laatste meerjarenbegroting (2024 – 2038) zijn verwerkt. Deze begroting is opgesteld onder de veronderstelling dat RK Zeist niet zou fuseren en zelfstandig verder zou gaan. Ook fusiepartner Heuvelrug Wonen heeft met deze veronderstelling haar laatste begroting opgesteld.

Daarbij is afgesproken dat bij fusie beide begrotingen worden geconsolideerd en inclusief synergievoordelen en fusiekosten wordt bewerkt naar de meerjarenbegroting voor Stichting NabijWonen. De beleidsvoornemens en plannen van RK Zeist zijn daardoor begrepen in de meerjarenbegroting van NabijWonen.

Definities, begrippen en afkortingen

RK Zeist of wij:	Woningcorporatie RK Woningbouwstichting Zeist, gevestigd te Zeist
Heuvelrug Wonen:	Woningcorporatie Stichting Heuvelrug Wonen, gevestigd te Doorn
NabijWonen:	Woningcorporatie Stichting NabijWonen, gevestigd in de gemeente Utrechtse Heuvelrug
Bestuurder:	De bestuurder van RK Zeist
Raad:	De Raad van Commissarissen van RK Zeist
Prisma:	De in de "Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)" bedoelde huurdersbelangenorganisatie van RK Zeist
Aedes:	Vereniging Aedes, de landelijke brancheorganisaties voor woningcorporaties
Aw:	Autoriteit woningcorporaties, de externe toezichthouder op woningcorporaties
DAEB:	Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid, de kerntaken van woningcorporaties. Om marktverstoring te voorkomen moeten woningcorporaties hun commerciële (niet-DAEB) activiteiten scheiden van hun sociale (DAEB) werkzaamheden
Flexwoning:	Een type woning die sneller kan worden gebouwd én op een tijdelijk beschikbare locaties kan worden geplaatst
Gemeente:	Gemeente Zeist
Gemiddeld gewogen verhuureenheden:	Het gemiddeld aantal verhuureenheden op 1 januari en 31 december van het verslagjaar, waarbij woningen wegen tegen factor 1, parkeergelegenheden tegen factor 0,2 en bedrijfsruimten tegen factor 2.
Huurprijs:	De bruto huurprijs is het bedrag dat maandelijks wordt gefactureerd. Dit bedrag is het totaal van de kale (netto) huur (ook wel contracthuur) en de servicekosten. De kale huur is het bedrag voor het gebruik van de woning. Servicekosten is het bedrag voor diensten en leveringen die door de verhuurder voor de huurder worden verricht, zoals schoonmaak, onderhoud van de tuinen, glasbewassing, administratiekosten en levering van energie. 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 is samen de subsidiabele huurprijs. Op basis hiervan wordt de huurtoeslag berekend. De beleidshuur of streefhuur is de huur die de volgende huur gaat betalen.
NPA:	Nationale Prestatieafspraken: De afspraken die Aedes namens de woningcorporaties heeft gemaakt met Woonbond, de VNG en het Rijk over de bouwproductie -, de betaalbaarheid -, de verbetering -, de verdere verduurzaming - en de verbetering van de leefbaarheid van de woonomgeving van sociale huurwoningen
SVB:	Strategisch Voorraadbeleid(s)plan: De activiteiten die in onderlinge samenhang worden gepland, als onderdeel van een marktgerichte, strategische en integrale visie. De activiteiten hebben tot doel de woningvoorraad op kortere en langere termijn in overeenstemming te houden en/of te brengen met de zich ontwikkelende marktvaart en bedrijfsdoelen
WSW:	Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het waarborgfonds dat leningen borgt van financiers aan woningcorporaties en als zodanig mede-toezichthouder op deelnemende woningcorporaties

Voorwoord van de bestuurder

Twee sporen, één doel: continuïteit van goede volkshuisvesting in Zeist.

Hoe het begon

RK Zeist werd opgericht in 1910 onder de naam Bouwvereniging Volkshuisvesting. De oprichters wilden iets doen aan de woningnood in Zeist door kwalitatief goede en betaalbare woningen te bouwen.

113 jaar en verschillende naamsveranderingen later, is aan de basisdoelstelling van destijds niets



Woningen aan de Dr. Schaeapmanlaan
(oorspronkelijk gebouwd 1911)

veranderd. RK Zeist operationaliseert nog dagelijks haar visie op volkshuisvesting: fatsoenlijke en duurzame huizen op goede locaties aanbieden aan haar bewoners. En precies dat willen wij blijven doen. De noodzaak is ook in 2023 hoog: woningnood, energiecrisis en een maatschappij die eerder segregereert dan integreert. Wij nemen de verantwoordelijkheid daar positieve bijdragen aan te leveren. Bouwen, verduurzamen, community building.

Wat we doen

Sinds het begin van het vorige decennium onderzoeken wij actief hoe wij de continuïteit van onze doelstellingen kunnen garanderen. De wereld is complexer geworden: meer verantwoordingsplicht, digitalisering, financieringsvraagstukken, meer te huisvesten doelgroepen, duurzaamheidsopgaven met nieuwe technieken, oplopende rentes en ga zo maar door. RK Zeist was (en is!) een financieel gezonde organisatie die haar opgaven aan kan. Zo ook constateren onze externe toezichthouders, WSW en Aw. Toch doet de buitenwereld steeds meer een beroep op een organisatie die te weinig specialismes in huis heeft om op termijn duurzaam aan de vraag te voldoen. Desondanks realiseert RK Zeist veel woningen voor de grote groep woningzoekenden. Een groei van circa 20% van het bezit in 12 jaar is bewonderenswaardig als daarnaast de woningvoorraad snel en effectief is verduurzaamd. Wij zijn trots dat wij nog steeds herkenbaar zijn voor onze bewoners en wij worden daarom gewaardeerd. Juist om hier mee door te gaan, hebben wij ons de vraag gesteld hoe wij de volkshuisvestelijke doelstellingen kunnen continueren met een verlaging van het risicoprofiel van de organisatie.

Jarenlang werkte RK Zeist samen met Heuvelrug Wonen (Doorn). Deze samenwerking begon op het gebied van het delen van personeel. Steeds intensiever werd personeel uitgewisseld en 'gedeeld'. Zo zijn veel nieuwbouwwontwikkelingen van RK Zeist tot stand gekomen door de hulp en expertise van Heuvelrug Wonen. Vervolgens is in de jaren twintig besloten om een gezamenlijke ERP implementatie te doen. Niet alleen om een complexe omzetting met gezamenlijke inzet en expertise op te pakken maar ook om in te zetten op de inrichting van dezelfde bedrijfsprocessen. Na een moeizaam maar uiteindelijk succesvol traject draaien beide organisatie sinds november 2021 op een geavanceerde cloud-oplossing. Tot dit punt waren alle vormen van samenwerking succesvol maar ook 'omkeerbaar'; RK Zeist en Heuvelrug Wonen werken samen maar zijn twee verschillende corporaties met hun eigen besturingen. Het was daarom opportuun om te gaan onderzoeken of de ultieme vorm van samenwerking (fusie) een logische volgende stap zou zijn. Hierbij stond de volkshuisvestelijke en organisatorische continuïteit voorop.

2 sporen, spoor 1 samen verder?

RK Zeist en Heuvelrug Wonen hebben het eerste half jaar van 2023 gebruikt om te onderzoeken of het samensmelten van de twee organisaties aantoonbaar tot meer en betere volkshuisvestelijke prestaties zou kunnen leiden. Uiteraard moest ook worden aangetoond dat de financiële continuïteit gewaarborgd bleef en tevens het risicoprofiel niet verhoogd werd. Samen met de belangrijkste belanghouders (bewoners, medewerkers) is een zorgvuldig proces doorlopen en heeft extern onderzoek (Due diligence) aangetoond dat de 2 volkshuisvesters sámen een significante maatschappelijke- en organisatorische synergie oplevert. Om deze reden dat huurdersorganisaties, ondernemingsraden, besturen en Raden van Commissarissen het zinvol achtten dat in de tweede helft van 2023 werd gewerkt aan de voorbereiding van één organisatie per 1 januari 2024. In de maanden na juni is ook het formele proces doorlopen om te komen tot de formele fusieaanvraag. Na de vitale instemmingen op de fusie van zowel WSW als de huurdersorganisaties is het gehele dossier ter beoordeling aan de Autoriteit woningcorporaties aangeboden. Na formele goedkeuring van de Aw tekenden besturen en Raden van Commissarissen op 18 december het fusiebesluit. Niet alleen, maar onder het toezien oog van de huurdersorganisaties en de ondernemingsraden. Zonder hun energie, volkshuisvestelijke drive en onvolprezen inspanning in dit lastige proces was dit moment niet mogelijk geweest.

Twee sporen, de organisatie blijft natuurlijk draaien

Het fusieproces slokt veel tijd op. Wij namen ons voor dat de focus op de dagelijkse gang van zaken niet mocht lijden onder het fusieproces. Door de enorme inspanningen van het team konden we deze belofte waarmaken. Met trots kan gesteld worden dat ook zonder het fusieproces RK Zeist als vanouds bijdroeg aan de belangrijke doelstellingen die wij ons hebben gesteld.

We konden onze visie op leefbaarheid verder vormgeven door een nieuwe schoonmaker / huismeester in dienst te nemen. Door deze maatregel van 'inbesteding' blijven de complexen goed schoongemaakt. Deze medewerker fungeert ook als eerste aanspreekpunt voor bewoners en hij kan kleine vragen snel oplossen of anders snel doorgeleiden naar collega's.

Met onze huurderbelangenorganisatie Prisma is door het jaar intensief contact geweest. Na adequate advisering inzake het strategisch voorraadbeleidsplan, duurzaamheidsplan en huurbeleid konden deze nieuwe beleidsuitgangspunten in 2023 in werking treden. De samenwerking in het traject van bod en prestatieafspraken verliep soepel en professioneel. Prisma is een factor van betekenis in de totstandkoming van de prestatieafspraken en (toekomstige) huurders profiteren daarvan.

In september organiseerde RK Zeist de traditionele bewonersbijeenkomst. Tijdens deze druk bezochte avond werd stilgestaan bij de jaarcijfers (2022), werd nieuw beleid toegelicht, kwamen de onderhanden zijnde onderhouds- en duurzaamheidsprojecten aan bod en werd aandacht geschonken aan het fusietraject. Bewoners maakten volop gebruik van de mogelijkheid om hun vragen te stellen en zorgen te uiten. De avond verliep in goede sfeer en er is alle aanleiding om deze maatschappelijke bijeenkomst in de toekomst voort te zetten.

Sinds 5 jaren werkt RK Zeist met haar partners hard aan het project Eikenstein. Op dit voormalig landgoed was een jeugd penitentiaire inrichting gevestigd. Na herontwikkeling gaat dit terrein aan verschillende doelgroepen een mooi nieuw onderdak bieden.



Jeugd Penitentiaire Inrichting Eikenstein

duurzame steun van de gemeente Zeist was cruciaal voor het slagen van dit project. Naar verwachting worden de eerste woningen in het najaar van 2025 opgeleverd.

In november tekenden RK Zeist met EartY en Plegt-Vos de benodigde overeenkomsten om te komen tot de herontwikkeling van Eikenstein.

“Ontmoeting” is het centrale thema waar invulling aan zal worden gegeven. Voor Kwintes en Abrona verzorgt RK Zeist 35 zorgappartementen. Voor de reguliere sociale huur zijn 48 appartementen en studio’s voorzien. In een speciaal ingerichte huiskamer ontmoeten niet alleen de bewoners van het monument Eikenstein elkaar. Het zal ook dienstdoen als ontmoeting voor de bewoners van de overige 120 vrije sectorwoningen die op het landgoed worden ontwikkeld. De aanhoudende

Hoe het eindigt, en weer doorgaat.

Bij de afsluiting van 2023 eindigt in juridische zin ook het voortbestaan van RK Zeist. Op 1 januari 2024 gaat de samensmelting van Heuvelrug Wonen en RK Zeist op in NabijWonen. Deze nieuwe corporatie stelt zichzelf ten doel een groot aantal extra sociale woningen in de gemeenten Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist te bouwen. Door te gaan met de verduurzaming van het huidige bezit en – met name – de bewoner centraal te stellen. Redeneren vanuit de bewoner betekent ook dicht bij de bewoner zijn en de duurzame verbindingen in de buurt aan te gaan. Samenwerking met de stakeholders is hierbij onontbeerlijk.

Dank

113 jaar lang droegen wij bij aan de volkshuisvesting in Zeist. Hier gaan wij mee door, samen met de geweldige collega’s van Heuvelrug Wonen. Afsluitend wil ik iedereen bedanken die – niet alleen in 2023 – in welke hoedanigheid ook zijn en haar bijdragen heeft geleverd aan RK Zeist. Het heeft de volkshuisvesting in Zeist voor altijd en ten goede veranderd. Dank U wel.

Zeist, 31 december 2023
Mr. C.(Camiel) H. Schuurmans MSc MSRE
Directeur / bestuurder RK Zeist



Deel 1

Bestuursverslag 2023

RK Woningbouwstichting Zeist

1A Bedrijfsvoering

1. Fusie

1.1 Aanleiding

In 2023 heeft RK Zeist de mogelijkheid van een fusie met Heuvelrug Wonen verkend. Voor deze verkenning is een "aanleidingennotitie" opgesteld. Kort samengevat is de aanleiding voor de verkenning geweest:

- de extra volkshuisvestelijke opgaven die van de sector gevraagd worden,
- de omvang van de organisatie en de deskundigheid en professionaliteit,
- de hogere efficiency die door een fusie kan worden gerealiseerd.

Het idee is dat bij een fusie de extra volkshuisvestelijke opgaven beter opgepakt kunnen worden dan alleen.

Dat sluit aan bij het knelpunt dat ten aanzien van de omvang van de organisatie wordt gezien. Binnen grotere organisaties is meer ruimte voor deskundige en gespecialiseerde medewerkers, die ook eerder bij een grote-, dan bij een kleine organisatie willen werken. Wij zien dat meer deskundige en gespecialiseerde medewerkers nodig zijn:

- om in het werkgebied en de regio voldoende invloed te hebben op het strategisch beleid;
- voor een betere sturing en beheersing van de organisatie (compliance, finance, fiscaliteit, ICT);
- om complexe situaties met betrekking tot sociaal beheer te kunnen oppakken;
- een grotere, maar wel betere en efficiëntere backoffice wordt gezien als noodzaak om de nabije lokale dienstverlening te borgen.

Bij het realiseren van een hogere efficiency kan worden gedacht aan het vervallen van dubbelfuncties. Kostenreductie is daarbij geen doel op zich, maar levert (financiële) ruimte op om de organisatie te versterken.

In de aanleidingennotitie hebben wij doelstellingen geformuleerd om onze ambities te kunnen waarmaken: onze organisatie versterken en efficiënter maken en de investeringskracht bundelen. Zodat RK Zeist en Heuvelrug Wonen de nabije dienstverlening kunnen blijven garanderen en beter in staat zijn de opgaven te realiseren die er in Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede liggen op de terreinen van: betaalbaarheid, voldoende sociale woningen, verduurzaming, leefbaarheid, wonen met aandacht en zorg en huisvesten van speciale doelgroepen.

1.2 Onderzoek meerwaarde

In de loop van het voorjaar zijn de ambities nader uitgewerkt. Dit is gedaan door het doen van 7 beloften:

1. Nabij in Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede,
2. Bouwen, bouwen én verduurzamen,
3. Samen werken we aan leefbare wijken,
4. 'Great place to work'; Mensen maken de organisatie, de organisatie is robuust,
5. Een gematigd huurbeleid en kwalitatief goede woningen,
6. Passend volkshuisvestingsbeleid en een hoge bewonerswaardering,
7. Midden in de samenleving en participatie van betrokkenen.

In de Fusie Effect Rapportage zijn de effecten, de meerwaarde van de fusie, beschreven. De samenvatting daarvan is als volgt:

Vanuit het perspectief van de bewoners en woningzoekenden

- Meer nabijheid (aanwezigheid, zichtbaarheid en vindbaarheid) in de verschillende kernen door specifieke inrichtingskeuzes van de organisatie,
- Meer (sociale) woningen beschikbaar door hogere bouwproductie. De fusiecorporatie kan tot wel 1500 extra woningen realiseren,
- Bredere mix van het bezit waardoor vraag- en aanbod beter op elkaar afgestemd zijn en er meer doorstroommogelijkheden zijn,
- Een gematigd huurprijsbeleid door een verdere vergroting van de professionaliteit en efficiëntie van de organisatie,
- Aanvullende mogelijkheden om dienstverlening ook digitaal aan te bieden en zelf 24/7 zaken online te regelen,
- Continueren van het verduurzamen van het huidige bezit en CO₂ neutraal zijn in 2050,
- Verhoging van de jaarlijkse realisatiegraad van de onderhoudsbegroting,
- Actieve betrokkenheid bij de corporatie via een fijnmazig netwerk in de kernen, de huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

Vanuit het perspectief van de gemeenten Zeist, Utrechtse Heuvelrug en Wijk bij Duurstede

Veel van de hierboven genoemde punten zijn ook van toepassing op de meerwaarde voor gemeenten. In aanvulling geldt voor de gemeenten dat de fusiecorporatie:

- De bestaande prestatieafspraken onverminderd gegarandeerd,
- Een stevigere (strategisch) partner kan zijn op het gebied van nieuwbouw van (sociale) huurwoningen en op het gebied van leefbaarheid,
- De fusiecorporatie beschikt over de benodigde mensen, middelen, kennis en kunde,
- Beter in staat is een proactieve rol te nemen in het netwerk van zorg-, welzijns-, veiligheids- en onderwijspartners en zo bij te dragen aan de bredere leefbaarheid in het werkgebied.

Vanuit het perspectief van onze medewerkers en de organisatie

- Een aantrekkelijke werkgever door het bieden van meer ontwikkel- en groeimogelijkheden in een organisatie met een goede cultuur, aantrekkelijke functies en een ambitieus volkshuisvestelijk en maatschappelijk beleid,
- Meer collega's op vergelijkbare functies waardoor men meer samen op kan trekken en van elkaar kan leren,
- De kans om nu, gedurende het fusietraject, mee te bouwen aan een nieuwe organisatie,
- De mogelijkheid om nabijheid concreet te gaan organiseren en aanwezig, zichtbaar en vindbaar te zijn in de kernen,
- Meer slagkracht doordat er ruimte ontstaat te specialiseren,
- Minder kwetsbaarheid door meer achtervang, vervanging en professioneel collegiale uitwisseling,
- Efficiëntie op het gebied van beleid, de jaarcyclus en bijbehorende rapportages waardoor de organisatiekosten op dit vlak afnemen,
- Het spreiden van kansen en risico's door in meerdere gemeenten actief te zijn. Dat geeft meer kansen voor nieuwbouw en het realiseren van de organisatiedoelstellingen.

In deze fase heeft een adviesbureau onafhankelijk onderzoek gedaan naar de financiële risico's en de financiële robuustheid van RK Zeist en Heuvelrug Wonen en naar de meerwaarde van fusie vanuit financieel/risicoperspectief. Hierbij is rekening gehouden met de veranderingen die zich momenteel rond de corporatiesector voltrekken: hogere rente en prijzen, minder huurinkomsten (als gevolg van de NPA). De conclusie is dat er bij de afzonderlijke corporaties geen significante financiële risico's zijn. Financieel gezien levert een fusie van RK Zeist en Heuvelrug Wonen een gezond beeld op. De financiële analyses zijn gebaseerd op het totaal van de huidige meerjaren investeringsplannen van de afzonderlijke corporaties. Daar zijn geen nieuwe investeringsambities bij ingerekend. De relevante financiële ratio's blijven binnen

de grenzen die de Aw, het WSW en RK Zeist zelf hebben vastgesteld. Het adviesbureau geeft wel aan dat de fusiecorporatie de investeringskracht heeft voor significant meer nieuwbouw.

Op basis van rapportages van deze onderzoeken heeft de Raad op 12 juni de stap naar de volgende fase van het fusieproces goedgekeurd.

1.3 Voorbereiding fusie

Na de zomer zijn de voorbereidingen gestart voor de voorgenomen per 1 januari 2024. De bestuurders van RK Zeist en Heuvelrug Wonen vormden met de externe adviseur de stuurgroep om het proces te leiden.

Allereerst is de naam van de fusiecorporatie vastgesteld: NabijWonen.

Vervolgens zijn de formaliteiten voor de goedkeuring van de fusie door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gestart. Daarbij waren de zienswijzen van de betrokken gemeenten en huurdersorganisaties op de Fusie Effect Rapportage van groot belang.

Na goed overleg hebben zij een positief oordeel over de voorgenomen fusie afgegeven.

De plaatsing van medewerkers in de nieuwe organisatie en de (harmonisatie van) arbeidsvoorwaarden zijn ook belangrijke processen en aandachtspunten geweest. Voor de medewerkers van RK Zeist zijn de verschillen in functies relatief groot: van een relatief kleine, platte organisatie met een breed takenpakket naar een grotere organisatie met een extra managementlaag en een beperkter takenpakket. In goed overleg met de vertegenwoordiging van medewerkers en vakbonden is dit in december 2023 afgerond.

Er zijn ICT-projecten gestart voor de samenvoeging van de netwerken en de integratie van de data in de ERP applicatie.

Voor het fusiebesluit was ook een geconsolideerde begroting 2024 – 2038 voor NabijWonen nodig, zodat kon worden vastgesteld dat de volkshuisvestelijke ambities ook op basis van deze begroting verwezenlijkt kunnen worden.

1.4 Fusiebesluit



Ondertekening fusiebesluit op 18 december 2023

Het WSW en de Aw (namens de minister) hebben op 12 oktober 2023 respectievelijk op 6 december 2023 de fusie goedgekeurd.

Nadat de raden van commissarissen kennis hebben kunnen nemen van een conceptversie van de meerjarenbegroting 2024 – 2028 van de nieuwe fusiecorporatie NabijWonen, hebben de raden van commissarissen op 18 december het fusiebesluit goedgekeurd. Vanaf 1 januari 2024 gaan RK Zeist en Heuvelrug Wonen verder als NabijWonen.

2. Samenwerken

2.1 Onze doelstellingen

Samenwerken doet RK Zeist om samen met andere partijen doelen te bereiken. Niet alleen de doelen van RK Zeist, maar ook de doelen van andere partijen.

Onze maatschappelijke, volkshuisvestelijke 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 in de wooncomplexen en de woonomgeving, welzijn, en veiligheid; het zijn allemaal onderwerpen waar wij als RK Zeist niet alléén het verschil kunnen maken. Voor de meeste opgaven waarmee we te maken hebben, is samenwerking met de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega corporaties en politie nodig. Andere partijen hebben ons nodig om hun (maatschappelijke) doelen te realiseren. Denk aan de gemeente voor het volkshuisvestingsbeleid en zorginstellingen waar cliënten kunnen uitstromen naar zelfstandige – of zorgwoningen.

In het volkshuisvestingsverslag gaan wij daar nader op in.

Naast het realiseren van maatschappelijke doelen door samenwerking is voor RK Zeist ook operationele samenwerking van belang. Dat doen wij met collega corporaties op lokaal, regionaal en landelijk niveau.

We willen bij de samenwerking een betrouwbare partner zijn. We stellen ons welwillend op in de contacten met onze partners. Doel is dat door het goede gesprek tussen ons en onze partners ieder zijn eigen rol en verantwoordelijkheid kan en wil nemen.

2.2 Belanghebbenden

De bestuurder heeft, na goedkeuring door de Raad, in februari 2023 het herzien "beleidsstuk Belanghebbenden" met belanghebbendenmatrix vastgesteld. Als belanghebbenden worden aangemerkt huurders, collega-corporaties in de gemeente en de regio, gemeente(n), zorgpartijen (waaronder Altrecht, Reinaerde, Abrona), welzijnspartijen (MeanderOmnium) en politie.

De bestuurder of aangewezen medewerkers hebben regelmatig goed overleg met onze partners. Uitkomsten van het overleg kunnen input zijn voor het beleid van RK Zeist.

De bestuurder informeert de Raad over de contacten met de belanghebbenden. Daarnaast onderhoudt de Raad zelf contact met belanghebbenden.

2.3 Gemeente Zeist en politie

Met de gemeente zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt voor de periode tot 2025. De prestatieafspraken gaan over 6 thema's. Deze thema's komen voort uit de woonvisie. Per thema is zichtbaar wat de ambitie uit de woonvisie is. Vervolgens zijn er voor ieder thema een aantal meerjarenafspraken gemaakt. In deze afspraken leggen we vast wat ons gezamenlijke resultaat of doel voor 2025 is.

In de jaarafspraken geven we aan wat we in het desbetreffende jaar concreet doen om die resultaten en doelstellingen te behalen.

"Prettig wonen in Zeist" is het gezamenlijke doel.

In de paragrafen in het volkshuisvestingsverslag (deel 1B) wordt ingegaan op de verschillende (belangrijkste) prestatieafspraken.

RK Zeist spreekt ook op ambtelijk en bestuurlijk niveau over haar investeringsopgaven. Overleg en inzet van de gemeente bij project "Eikenstein" was in 2023 belangrijk voor de uiteindelijk bereikte overeenstemming met de projectontwikkelaar.

Daarnaast heeft de gemeente ook een positieve zienswijze afgegeven bij de voorgenomen fusie met Heuvelrug Wonen.

Met de politie werken wij samen indien er signalen zijn van criminaliteit vanuit woningen die wij verhuren of vanuit de woonomgeving. Wij spreken met de politie over meer complexe situaties van overlast, onder meer door mensen die verward gedrag vertonen.

2.4 Wonen en zorg

Meander Omnium

Op initiatief van Wijkgericht Werken participeren wij in buurtbemiddeling, een activiteit van Meander Omnium. Buurtbemiddeling kan worden ingezet bij lastige (conflict)situatie 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.

Beter Wonen

Vereniging Beter Wonen is een vereniging van zorginstellingen die als doel heeft om succesvolle uitstroom van cliënten uit zorginstellingen te bevorderen en/of instroom in deze instellingen te voorkomen. Beter Wonen heeft een bemiddelende - en beleid makende rol in de driehoek gemeenten, woningcorporaties en (zorg)instellingen. In deze rol onderhandelt vereniging Beter Wonen ten behoeve van haar leden met gemeenten over het beschikbaar stellen van woningen om haar maatschappelijke opgave te realiseren.

Reinaerde, Kwintes, Altrecht en Abrona

RK Zeist werkt in het kader van de bouw en verhuur van zorgwoningen samen met Altrecht, Reinaerde, Kwintes en Abrona. Zie deel 1B, paragraaf 1.3.2 van dit jaarverslag.

2.5 Huurdersbelangenorganisatie Prisma en bewonerscommissies

Prisma

Prisma komt op voor de belangen van al onze huurders. Wij hechten veel waarde aan de inbreng van onze huurders. Niet omdat dat in een wet is geregeld, maar omdat wij het belangrijk vinden om te weten wat onze huurders belangrijk vinden. Door het overleg met Prisma worden huurders tijdig in de gelegenheid gesteld om zich uit te spreken over beleid en beheer en hierop invloed uit te oefenen. In hoofdstuk 5.2 van het volkshuisvestingsverslag doen wij verslag van hetgeen in 2023 is besproken.

Om het werk van Prisma mogelijk te maken faciliteren wij Prisma met een financiële bijdrage en vergader- en kantoorvoorzieningen.

Bewonerscommissies

Zaken die betrekking hebben op een specifiek complex woningen bespreken wij met bewonerscommissies. RK Zeist stelt de betrokkenheid van bewonerscommissies op prijs en streeft ernaar om tijdig te reageren op aandachtspunten die door hen worden aangedragen. Medewerkers van RK Zeist nemen op eigen initiatief of op uitnodiging deel aan vergaderingen van bewonerscommissies. We stimuleren de saamhorigheid en betrokkenheid van bewoners door met de bewonerscommissies laagdrempelige bijeenkomsten te organiseren.

2.6 Collega woningcorporaties en Aedes

RK Zeist onderhoudt op bestuurs- en medewerkersniveau goede contacten met collega-corporaties die werkzaam zijn in het werkgebied.

RK Zeist werkt met andere Utrechtse corporaties samen in het "Regioplatform Woningcorporaties Utrecht" (RWU). RWU is het samenwerkingsverband van 14 woningcorporaties in 16 gemeenten in de Utrechtse regio (U16). Binnen het RWU wisselen de aangesloten corporaties kennis en informatie uit, en werken zij samen op het gebied van onderzoek en monitoring, communicatie, belangenbehartiging en waar mogelijk op het gebied van bedrijfsvoering en gezamenlijke inkoop. Ook is er overleg hoe kan worden ingespeeld op politieke besluitvorming, op veranderingen in de maatschappij en publieke opinie die van invloed zijn op het functioneren van woningcorporaties.

RK Zeist is lid van Aedes. Er zijn ongeveer 250 corporaties bij Aedes aangesloten. De leden van Aedes zijn samen verantwoordelijk voor ongeveer 1/3 van alle woningen in Nederland.

Aedes stimuleert professioneel samenwerken en kennis uitwisselen, door ervaringen te delen, middelen optimaal in te zetten, te investeren in verbetering en doorontwikkeling.

Aedes behartigt de belangen van de aangesloten corporaties bij de Nederlandse overheid en bij de Europese Unie. Daarvoor werkt Aedes samen met uiteenlopende partners: huurdersorganisaties, overheden, bouwers, zorginstellingen en vele andere.

Daarnaast zorgt Aedes via inhoudelijke programma's en projecten ervoor dat de sector zich continu ontwikkelt, kennis uitwisselt en leert van elkaar.

Aedes biedt tegelijkertijd een platform waar leden elkaar ontmoeten, ideeën uitwisselen, visies en producten ontwikkelen. Ook werkt Aedes samen met haar leden aan een positieve beeldvorming over de corporatiesector.

Aedes onderhandelt als brancheorganisatie met de vakbonden over de arbeidsvoorwaarden van de medewerkers.

RK Zeist heeft als lid invloed op het beleid van Aedes.

3. Organisatie

3.1 Onze doelstellingen

De doelstellingen met betrekking tot de (werk)organisatie zijn dat wij adequate dienstverlening willen verlenen aan onze (potentiële) klanten, een organisatie willen zijn waar mensen graag willen werken en dat bij een sober, efficiënt en effectief beheer.

Knelpunten aangaande de werkorganisatie die in het onderzoek naar de fusie zijn benoemd moeten worden weggenomen. Daarvoor is nodig, kort samengevat: een werkorganisatie afgestemd op onze taken met kwaliteitsverbetering door meer deskundigheid en specialisatie.

Het realiseren van de meerwaarde van de fusie die ziet op medewerkers en organisatie zal het resultaat moeten zijn.

3.2 Het jaar 2023 in het kort

In 2023 lag de focus op het onderzoek naar een mogelijke fusie met Heuvelrug Wonen en later op het proces naar de daadwerkelijke fusie toe. In de onderzoeksfase is beroep gedaan op medewerkers om relevante zaken goed in beeld te brengen en te rapporteren aan ingeschakelde adviseurs. In de voorbereiding naar de daadwerkelijke fusie en integratie van beide organisaties is veel tijd besteed aan het leren kennen van nieuwe collega's, het afstemmen van procedures en het voorbereiden van het samenvoegen van ICT en administraties.

Ondertussen moest "de winkel" gewoon open blijven. Met een klein team van betrokken medewerkers is de klus geklaard. In dit jaarverslag krijgt u een indruk van de prestaties die door de medewerkers van RK Zeist zijn geleverd.



Kantoorpand RK Zeist

In 2023 is € 211.000 geïnvesteerd in het monumentale kantoorgebouw door het uitvoeren van groot onderhoud en verbeteren van de isolatie door het plaatsen van nieuwe beglazing. Doordat het kantoor een monumentaal pand is, begrenst dat de mogelijkheden van verduurzamen. Het onderhoud omvatte het vervangen van houten deuren en kozijnen, schilderwerk, de CV-installatie, sanitaire voorzieningen en de dakbedekking.

Ondanks de hoge onderhoudskosten zijn de (genormaliseerde) kosten van de werkorganisatie in 2023 ten opzichte van 2022 gedaald met € 39.000 en ook (ruim) binnen de begroting gebleven. De genormaliseerde kosten per (gewogen) verhuureenheid, daalden met € 57 van € 1.667 naar € 1.610. In hoofdstuk 4.1 gaan wij daar nader op in.

3.3 Medewerkers

Het beleid van RK Zeist is dat alle medewerkers gelijke kansen hebben en gelijk behandeld worden. Dat geldt ook voor sollicitanten. De functie-indeling -, de indeling in de salarisschaal - en de beoordeling van werknemers geschiedt overeenkomstig de bepalingen in de CAO Woondiensten.

In 2023 nam de formatie af van 11,89 naar 10,73 fte. De begrote formatie is 12,67 fte. Het verloop van het aantal medewerkers is opgenomen in tabel 1, in bijlage 1 van deel 1 van het verslag.

De afname van de formatie is niet overeenkomstig de geplande formatie voor 2023. Door het vertrek van de beleidsmedewerker ontstond in het voorjaar van 2023 een vacature. Deze is in verband met de (toen nog mogelijke) fusie niet ingevuld. Voor een belangrijk deel zijn de werkzaamheden ingevuld door de bestuurder, de coördinator Finance & Control en de beleidsmedewerker van Heuvelrug Wonen. De inhuur over 2023 betrof 2.220 uur. Externe professionals zijn niet alleen ingezet voor openstaande vacatures maar ook voor de opvang van langdurig verzuim en voor specifieke vastgoedprojecten en projecten die tijdelijke inzet van expertise en capaciteit vragen, zoals het fusieproces.

3.4 Gezondheid, arbo en verzuim

Het doel is om de medewerkers van RK Zeist en de medewerkers van bedrijven die bij RK Zeist worden ingezet, een veilige en gezonde werkomgeving te bieden.

Het arbobeleid is (nog) niet vastgelegd. Wij hebben de eerste stappen gezet om een inventarisatie van arbeidsrisico's op te stellen. Door het fusieproces en de beperkte personele capaciteit is dit in 2023 nog niet verder opgepakt.

Vooruitlopend op de verdere uitwerking van het arbobeleid hebben wij bij opdrachten voor planmatig onderhoud nagegaan of de aannemer een risico-inventarisatie heeft opgesteld en of deze op het werk aanwezig is.

Het ziekteverzuim is in 2023 ten opzichte van vorige jaren sterk afgenomen van ruim 10% naar 1,7%. Het verzuim wisselde sterk gedurende de afgelopen jaren. Een goed vergelijk is niet goed mogelijk vanwege de effecten van de coronapandemie. Ook incidenteel langdurig verzuim van twee medewerkers had een groot effect op het ziekteverzuim. Deze situaties zijn door maatwerk beëindigd.

Voor de verzuimbegeleiding werkt RK Zeist samen met de arbodienst. RK Zeist heeft een ziekteverzuimverzekering afgesloten.

3.5 Automatisering

Het nieuwe ERP-systeem van Aareon en de kantoorautomatisering werken bij RK Zeist naar behoren. Onze medewerkers hebben zich de nieuwe software goed eigen gemaakt. Verdere ontwikkelingen met betrekking tot de uitbreiding van het ERP-systeem wordt door NabijWonen opgepakt. Evenals het organiseren van het functioneel beheer van het ERP-systeem en de kantoorautomatisering.

De in gebruik zijnde hardware (laptops, printers, thin clients, smartphones) worden volgens bestaand beleid periodiek vervangen. Vervangende hardware dient te voldoen aan de gestelde functionele – en veiligheidseisen. Soberheid, efficiency en effectiviteit is het uitgangspunt.

Onvoldoende ICT-innovatie en toenemende afhankelijkheid van data worden in de notitie Risicomanagement gezien als risico. Door niet tijdig innovaties op het gebied van ICT en datamanagement in dienstverlening en bedrijfsvoering te incorporeren, bestaat het risico dat moeilijker kan worden ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen als digitalisering, bijvoorbeeld blockchain en kunstmatige intelligentie (AI), en behoeften van klanten. Dit zou mogelijkheden om efficiënter te werken kunnen beperken en zou daardoor hogere kosten veroorzaken dan noodzakelijk. NabijWonen zal hierop beleid ontwikkelen, mede gebaseerd op wat collega-corporaties reeds hebben ontwikkeld.

RK Zeist heeft beheersmaatregelen die zien op de borging van de volledigheid, tijdigheid en juistheid van de data. Wanneer daarin gebreken zijn, is het risico dat op basis daarvan niet juiste besluiten worden genomen. Ook is er blijvende aandacht voor het risico van cybercriminaliteit, eisen ten aanzien van vertrouwelijkheid en privacy (ook binnen de organisatie) en het vermijden van datalekken.

3.6 Opleidingen

Er zijn veel ontwikkelingen gaande binnen de sector. Wijzigingen van wet- en regelgeving, onze bijdragen aan het oplossen van de wooncrisis, de energietransitie, het omgaan met complexe leefbaarheidsvraagstukken, ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en ICT, het zijn allemaal zaken die vragen om het ontwikkelen of bijhouden van (nieuwe) kennis en vaardigheden. De bestuurder en de leden van de Raad moeten voldoen aan verplichtingen in het kader van permanente educatie.

RK Zeist vindt (bij)scholing van medewerkers belangrijk en stimuleert medewerkers om het budget voor scholing daadwerkelijk in te zetten. Wij vinden het belangrijk om kennis en vaardigheden “in huis” beschikbaar te hebben, zodat de inzet van externen bij reguliere taken kan worden teruggebracht. Het inhuren van externen om van te leren is prima, het inhuren van externen om regulier uitvoerend werk te doen zou niet nodig moeten zijn.

Het opleidingsbudget voor 2023 is € 16.000. Aan externe cursussen is € 9.400 besteed.

Naast het reguliere faciliteiten voor opleiding hebben medewerkers recht op een individueel loopbaanbudget, dat jaarlijks voor de medewerker wordt gereserveerd. Het is een instrument voor de werknemer voor zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanbudget kan, op initiatief van de werknemer, besteed worden aan:

- een opleiding, cursus of seminar gericht op het onderhouden of verbeteren van kennis en vaardigheden die nodig zijn voor het werk of
- een opleiding, cursus of seminar gericht op het vervullen van een beroep in de toekomst.

De reservering voor het Individueel loopbaanbudget is licht afgenomen. Dat wordt verklaard doordat de toevoeging aan de reservering in 2023 wordt gecompenseerd door vrijval van de reservering in verband

met vertrokken medewerkers. Er wordt nog nauwelijks gebruik gemaakt van deze opleidingsfaciliteit.

3.7 Cultuur en gedrag

Onze kernwaarden vragen van onze medewerkers een bepaald gedrag en houding. De bewoners van onze woningen staan bij RK Zeist centraal.

We willen zichtbaar zijn als een betrouwbare, betrokken en verbindende verhuurder. Dit vraagt van onze medewerkers om zich toegankelijk op te stellen, in gesprek te gaan en mee te denken met de bewoners. Onze medewerkers moeten daarom zichtbaar aanwezig zijn in de buurt en aanspreekbaar voor iedereen.

Wij vragen van alle betrokkenen bij RK Zeist dat zij respectvol met elkaar omgaan. Grensoverschrijdend gedrag accepteren wij niet.

Integriteit vereist duidelijke regels en een bedrijfscultuur waarin integer handelen vanzelfsprekend is. RK Zeist vindt het belangrijk dat bestuurder en medewerkers verantwoordelijkheid nemen voor hun activiteiten. De integriteit gedragscode bevat de integriteitsregels en biedt handvatten voor de bestuurder en medewerkers.

RK Zeist heeft een klokkenluidersregeling. Deze regeling maakt het makkelijk melden mogelijk van zowel interne als externe mogelijke schendingen met betrekking tot bedrijfsbeleid, wetsovertredingen en ethiek op de werkplek. Als schendingen worden bevestigd, ondernemen we actie en beschermen we de klokkenluider.

De gedragscode en de klokkenluidersregeling staan op de website van RK Zeist.

In 2023 zijn er geen meldingen ontvangen over ongepast gedrag.

3.8 Medezeggenschap

Mede vanwege het fusieproces is in 2023 gekozen voor frequent en intensief overleg met medewerkers of een vertegenwoordiging van medewerkers (pvt). Het doel daarbij was zoveel mogelijk rekening te houden met de wensen en inzichten van onze medewerkers.

De vertegenwoordiging van de medewerkers heeft zich kunnen laten adviseren door een eigen externe adviseur. Het overleg met de pvt is altijd als positief kritisch ervaren.

3.9 Kwaliteit van onze dienstverlening

Wij streven naar adequate dienstverlening aan onze klanten.

Aedes enquêteert huurders over de dienstverlening van corporaties. Die worden vervolgens met elkaar vergeleken (benchmark). De benchmark deelt de prestaties per prestatieveld in drie klassen in, namelijk de corporaties die bovengemiddeld presteren (A-klasse), de corporaties die gemiddeld presteren (B-klasse) en de corporaties die onder gemiddeld presteren (C-klasse).

Er zijn 3 prestatievelden die representatief zijn voor de belangrijkste contactmomenten tussen een corporatie en een huurder:

- de dienstverlening bij het uitvoeren van reparaties (score A);
- het betrekken van een woning door nieuwe huurders (score B) en
- het verlaten van een woning door vertrokken huurders (score B).

Zie ook tabel 2 in bijlage 1 bij dit deel van het verslag.

Uit het onderzoek blijkt dat in 2023 nieuwe – en zittende huurders met een reparatieverzoek meer tevreden waren dan in 2022. Dat stemt tot tevredenheid.

Vertrokken huurders waren duidelijk minder tevreden. Helaas blijkt uit het onderzoek niet waarom vertrokken huurders minder tevreden waren.

4. Financieel beleid en beheer

4.1 Financieel beleid

Ieder jaar bij het goedkeuren en vaststellen van de begroting wordt het financieel beleid van RK Zeist geactualiseerd. In 2023 als volgt:

Randvoorwaarden financieel beleid

Randvoorwaarde bij het vaststellen van het financieel beleid is dat de continuïteit van RK Zeist wordt gewaarborgd. Daarvoor is van belang een duurzaam bedrijfsmodel. Bij een duurzaam bedrijfsmodel is RK Zeist in staat om haar opgaven te realiseren zonder dat de financiële positie verslechtert. Van belang zijn positieve kasstromen uit exploitatie en een adequaat eigen vermogen op basis van de beleidswaarde van het vastgoed, dat tot uitdrukking komt in de solvabiliteit en Loan to Value (LTV). Bij het waarborgen van de financiële continuïteit worden de uitkomsten van de begroting getoetst aan de volgende door RK Zeist vastgestelde ratio's:

Interest coverage ratio:	> 1,6	(Aw/WSW: > 1,4)
Loan to value (beleidswaarde):	< 65%	(Aw/WSW: < 85%)
Solvabiliteit (beleidswaarde):	> 30%	(AW/WSW: > 15%)

In 2023 zijn de uitkomsten gepubliceerd van de actualisatie van de financiële doorrekening van de nationale Prestatieafspraken (NPA). Aanleiding daarvoor was dat de condities zijn verslechterd om te voldoen aan de omvangrijke opgaven (nieuwbouw en verduurzamen) waarvoor de sector woningcorporaties staat. We worden geconfronteerd met stijgende prijzen en rente, hogere onderhoudskosten door meer installaties en huurverlaging.

Uit de actualisatie is gebleken dat het duurzaam bedrijfsmodel van de sector woningcorporaties onder druk staat: de operationele kasstroom is te laag, het eigen vermogen daalt door toenemende onrendabele investeringen (hogere eisen aan nieuwbouw) en nieuwbouw holt de operationele kasstroom uit.

Ook uit de laatst opgestelde meerjarenbegroting van RK Zeist blijkt dat de operationele kasstroom (inclusief uitgaven voor verbetering) daalt ten opzichte van de vorige begroting (met € 2 miljoen in de jaren 2024 t/m 2038). Dit en de constatering en conclusies uit de actualisering van de financiële doorrekening van de NPA zijn aanleiding geweest om de uitgangspunten voor het bedrijfsmodel van RK Zeist scherper uit te werken en vast te leggen. En daar waar nodig door te vertalen naar beleid over verhuur, huurprijzen, beheer en investeringen. Uit de begroting blijkt de bereidheid om in de vorm van onrendabele investeringen, lage huren en goed beheer een maatschappelijke bijdrage te leveren in de nieuwbouw en exploitatie van sociale huurwoningen. We moeten ons ook realiseren dat die maatschappelijke bijdrage eerst moet worden verdiend, voordat die kan worden geleverd.

Naast de scherper vastgestelde ratio's zoals hiervoor aangegeven hanteert RK Zeist de onderstaande uitgangspunten voor het financiële beleid:

- Investerings in bestaand bezit kunnen uit de operationele kasstroom gefinancierd worden. Immers, wanneer investeringen in bestaand bezit niet uit de operationele kasstroom betaald kunnen worden, moeten daarvoor leningen worden aangetrokken hetgeen de rentelasten doet toenemen. Dit is niet wenselijk.
- Het "buffer" vermogen (30% op basis van beleidswaarde) blijft op elk moment in stand. Bij de beoordeling van die vermogenspositie worden ook niet in de beleidswaarde begrepen te activeren uitgaven voor onderhoud en verbetering meegenomen.

- Investerings in nieuwbouw, die met vreemd vermogen worden gefinancierd, brengen de daaraan verbonden rentelasten zelf op. Immers, wanneer investeringen in nieuwbouw niet volledig de daaraan verbonden rentelasten kunnen opbrengen, dan zal het verschil ten laste komen van de exploitatie van het bestaand bezit. Daardoor is er minder ruimte om te investeren in bestaand bezit en wordt de operationele kasstroom, de verdien capaciteit, uitgehold.

Overig financieel beleid

RK Zeist heeft omvangrijke investeringsopgaven. Deze betreffen verbetering en verduurzamen van bestaand bezit, verplichtingen uit hoofde van de NPA en prestatieafspraken met de gemeente. Daarnaast zijn er toenemende uitgaven voor adequaat onderhoud en beheer van bestaand bezit, de leefbaarheid in de wijken waar wij woningen hebben en goede dienstverlening aan bewoners.

Dat maakt het nodig om scherper te letten op de financiële prestaties. Knoppen waaraan gedraaid kan worden zijn vooral het verhuur- en prijsbeleid en de kosten van de werkorganisatie. Op andere kosten, zoals rente en directe exploitatiekosten hebben wij weinig invloed. En bezuinigen op onderhoud is schieten in eigen voet omdat dit ten koste gaat van woonkwaliteit en op den duur ten koste gaat van het doel het vastgoed zo lang mogelijk door te exploiteren.

Dat brengt met zich dat het nodig is om de huuropbrengst te optimaliseren en scherp te letten op kosten, effectiviteit en efficiency. Dit doen we door aanpassingen van het verhuur- en huurprijsbeleid en het beheer.

Verhuur en huurprijsbeleid

De maatregelen om de huuropbrengst te optimaliseren zijn als volgt:

- Om de huuropbrengst te optimaliseren wordt aan huurders met een inkomen van minder dan de inkomensgrens voor passend toewijzen geen woning aangeboden met een streefhuur boven desbetreffende aftoppingsgrens. Dit voorkomt huurderiving omdat de verhuurprijs bij aanvang huurcontract niet omlaag, naar een aftoppingsgrens, wordt afgetopt. Hiermee wordt tevens invulling gegeven aan de afspraak met de gemeente dat meer woningen aan huurders met (lage) middeninkomens worden verhuurd.
- De (streef)huur wordt passend verhoogd wanneer is geïnvesteerd in verbetering van de kwaliteit van de woning waardoor het woongenot toeneemt of na investeringen in verduurzaming waarbij de woonkosten dalen. Voor zittende huurders binnen de wettelijke mogelijkheden. Voor investeringen in isolatiemaatregelen wordt (vooralsnog) geen huurverhoging gerekend. Dit is vastgelegd in de NPA.
- Wij gaan de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) toepassen. Huurders met een inkomen waarvoor wettelijk de IAH kan worden toegepast, behoren feitelijk niet (meer) tot de doelgroep voor sociale huurwoningen. Terecht kan de vraag aan de orde zijn of deze huurders nog gefaciliteerd moeten worden door een "maatschappelijke bijdrage" van RK Zeist of dat het meer voor de hand ligt deze bijdrage alleen te bestemmen voor huurders die dat echt nodig hebben.
- Uit het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) volgt dat, ook om meer woningen voor de middeninkomens beschikbaar te krijgen en daarmee ook de leefbaarheid in de wijken te bevorderen, maximaal 10% van de woningen in de vrije sector verhuurd kan worden. Wij gaan daaraan geleidelijk invulling geven.
- Wanneer wij hebben geïnvesteerd om nieuwe of bestaande woningen zeer energiezuinig en gasloos te maken en deze woningen veel energie opwekken, dan zullen wij een energieprestatievergoeding (EPV) in rekening gaan brengen.

Beheer

Beheer is te onderscheiden in beheer van woningen in exploitatie en de bedrijfsvoering die ziet op de werkorganisatie.

Het uitgangspunt is een sober, efficiënt en effectief beheer, waarbij de randvoorwaarden zijn:

- behoud van waarde van het geïnvesteerde kapitaal door adequaat onderhoud en beheer zodat het woongenot voor bewoners adequaat is en het vastgoed altijd goed verhuurbaar blijft;
- adequate dienstverlening aan (potentiële) klanten.

Beheer woningen in exploitatie

Wij investeren veel in de bouw en exploitatie van ons woningbezit en verhuren onze woningen onder de markthuurgprijs aan onze huurders. Wij vragen huurders en bewoners om de woningen, de gemeenschappelijke ruimten en de leefomgeving zo te gebruiken dat de kwaliteit daarvan in stand blijft.

Wij zien hierop toe en spreken zo nodig bewoners aan op ongewenst gedrag.

Zelf zorgen wij voor een blijvend goed wooncomfort voor onze huurders en bewoners. Wij doen dat door ervoor te zorgen dat de woningen en gemeenschappelijke ruimten door tijdig herstel van gebreken, tijdig uitvoeren van planmatig onderhoud, door (veiligheids-)inspecties van installaties en door goed schoonmaakwerk van gemeenschappelijke ruimten, veilig, heel en schoon zijn. Daarenboven investeren wij in het verduurzamen en waar nodig verbeteren van onze woningen. Wij overleggen hierover met bewonerscommissies en de huurdersorganisatie en zijn hierop aanspreekbaar. In ons volkshuisvestingsverslag leest u meer over hoe wij onze woningen onderhouden.

Werkorganisatie

Artikel 55 van de Woningwet vereist een sobere en doelmatige bedrijfsvoering.

De maatregelen in het kader van kostenbewaking, effectiviteit en efficiency zijn als volgt:

- Het ontwikkelen van Kritische Prestatie Indicatoren (KPI'S), zodat prestaties op de verschillende taakvelden gemeten kunnen worden.
- Bij een sober beheer maar goed werkgeverschap past dat wij in beginsel niet afwijken van de CAO. Individueel maatwerk uitsluitend indien echt nodig.
- Met betrekking tot het verbeteren van het functioneel beheer van het ERP-systeem en de kantoorautomatisering wordt in 2024 beleid ontwikkeld.
- De in gebruik zijnde hardware (laptops, printers, thin clients, smartphones) worden volgens bestaand beleid periodiek vervangen. Vervangende hardware dient te voldoen aan de gestelde functionele – en veiligheidseisen. Soberheid, efficiency en effectiviteit is het uitgangspunt.
- Wij zullen beleid ontwikkelen op het tijdig incorporeren van innovaties op het gebied van ICT en datamanagement in dienstverlening en bedrijfsvoering, mede gebaseerd op wat collega-corporaties reeds hebben ontwikkeld. Uitgangspunt daarbij is een goede kosten- / batenanalyse, waardoor investeringen worden terugverdiend.
- Wij vinden het belangrijk om kennis in huis beschikbaar te hebben, zodat de inzet van externen bij reguliere taken kan worden teruggebracht. Het inhuren van externen om van te leren is prima, het inhuren van externen om regulier uitvoerend werk te doen zou niet nodig moeten zijn.

4.2 Jaarresultaat

4.2.1 Analyse jaarresultaat

Het jaarresultaat 2023 is € 4.486.616 verlies (2023: batig € 14.290.328). Het nadelig verschil is afgerond € 18.777.000 en wordt vooral verklaard door € 19,4 miljoen waardeveranderingen (2023 negatief € 6,6 miljoen en 2022 [positief € 12,8 miljoen).

Hierna is een overzicht opgenomen van het exploitatieresultaat 2023 met vergelijkende cijfers over 2022. 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).

	2023		2022		verschil t.o.v. 2022	
	€	%	€	%	€	%
Exploitatie vastgoed						
Huuropbrengsten	8.052	100%	7.789	100%	263	3%
Directe lasten exploitatie bezit	-501	-6%	-488	-6%	-13	-3%
Toegerekende organisatiekosten aan exploitatie bezit	-570	-7%	-587	-8%	17	-3%
Directe onderhoudslasten	-1.788	-22%	-1.792	-23%	4	0%
Toegerekende organisatiekosten aan onderhoud	-588	-7%	-640	-8%	52	-8%
Netto resultaat exploitatie vastgoed excl. afdrachten overheid	4.605	57%	4.282	55%	323	-8%
Netto resultaat overige activiteiten	19	0%	8	0%	11	-138%
Directe overige organisatiekosten	-177	-2%	-159	-2%	-18	-11%
Toegerekende overige organisatiekosten	-439	-5%	-426	-5%	-13	3%
Kosten leefbaarheid	-90	-1%	-77	-1%	-13	17%
Financiële baten en lasten	-816	-10%	-680	-9%	-136	-20%
Resultaat voor waardeveranderingen, belasting en heffingen en bijzondere baten en lasten	3.102	39%	2.948	38%	154	-5%
Netto resultaat verkoop vastgoed	0	0%	0	0%	0	
Advieskosten fusie	-297	-4%	-19	0%	-278	
Incidentele kosten werkorganisatie	-41	-1%	-55	-1%	14	
Kosten implementatie nieuw ERP systeem	0	0%	-123	-2%	123	-100%
Resultaat voor waardeveranderingen en belasting en heffingen	2.764	34%	2.751	35%	13	0%
Verhuurderheffing	0	0%	-805	-10%	805	-100%
Vennootschapsbelasting	-640	-8%	-421	-5%	-219	52%
Resultaat voor waardeveranderingen	2.124	26%	1.525	20%	599	-39%
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-4.535	-56%	712	9%	-5.247	-737%
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	-2.076	-26%	12.051	155%	-14.127	-117%
Resultaat deelnemingen	0	0%	2	0%	-2	100%
Resultaat	-4.487	-56%	14.290	183%	-18.777	131%

Uit het overzicht blijkt dat het resultaat uit normale bedrijfsuitoefening voor belasting € 3,1 miljoen positief is en zich normaal en positief heeft ontwikkeld ten opzichte van het resultaat 2022 van € 2,9 miljoen positief (2020 € 2,7 miljoen positief).

Ter toelichting:

De toegerekende organisatiekosten worden in totaal toegelicht aan het slot van deze paragraaf.

Exploitatie vastgoed

In de tabel hierna is de ontwikkeling van de huuropbrengst en -derving weergegeven, alsmede de directe kosten van de exploitatie van het bezit:

Kengetallen per gemiddeld gewogen verhuureenheid	2023	2022	2021	2020
Gefactureerde huur	7.797	7.647	7.597	7.481
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	2,0%	0,7%	1,6%	2,1%
Huurderving	70	85	57	24
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	-18,4%	49,5%	133,6%	53,5%
Directe lasten verhuur en beheer	481	468	430	470
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	2,7%	8,8%	-8,4%	-1,1%

De hogere huuropbrengst wordt hoofdzakelijk verklaard door nieuw in exploitatie genomen woningen in 2022. De algemene huurverhoging in juli 2023 met 3,1% had in combinatie met de huurverlaging tot € 575 voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum een negatief effect van € 75 per verhuureenheid (ofwel 1% van de jaarhuur).

De afname van de huurderving betreft die voor oninbaarheid. In 2022 is een voorziening gevormd van € 18.000 voor het risico van oninbaarheid. Na nader onderzoek en overleg met de deurwaarder is in 2023 gebleken dat voor € 17.500 geen verhaal meer mogelijk is. Dit bedrag is afgeboekt.

De huurderving wegens leegstand is in 2023 nagenoeg gelijk aan 2022. In hoofdstuk 2.5.2 van het volkshuisvestingsverslag wordt dat nader toegelicht.

De directe onderhoudslasten in 2023 zijn in totaal per saldo nagenoeg gelijk aan die in 2022. Per categorie onderhoud zijn er echter significante verschillen. Deze worden toegelicht in het volkshuisvestingsverslag, hoofdstukken 3.3 tot en met 3.6.

Netto resultaat overige activiteiten

Dit betreft hoofdzakelijk het saldo van de exploitatie van zonnepanelen (opbrengsten verminderd met de daarmee verband houdende kosten).

Financiële baten en lasten

De per saldo € 136.000 hogere rentelasten ten opzichte van 2022 betreffen meer rentelasten voor leningen (€ 106.000), meer obligoheffing van het WSW (€ 50.000), waar tegenover staan meer rentebaten van banktegoeden (€ 7.000) en meer geactiveerde rente voor nieuwbouw (€ 11.000).

De hogere rente voor leningen betreft meer opgenomen nieuwe leningen voor de financiering van nieuwbouw (ook tegen hogere rente) en de opgelopen 1 maand euribor rente voor de roll over - en de flexleningen. In verband met de (voorgenomen) fusie zijn gedurende 2023 geen langlopende leningen aangetrokken, zodat na de feitelijke fusie de nieuwe fusieorganisatie de financieringsstrategie als geheel kan bepalen.

Het WSW heeft een hogere obligoheffing gefactureerd. Dit houdt verband met de dekking van het in 2022 opgelopen tekort van het risicovermogen van het WSW.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is in 2023 afgeschaft. Daarvoor in de plaats zijn de Nationale Prestatieafspraken gemaakt, waarbij woningcorporaties zich hebben verplicht te investeren in nieuw te bouwen woningen, het verduurzamen van woningen en in de betaalbaarheid van woningen door voor huurders met lage inkomens de maandhuur te verlagen naar € 575.

Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het netto resultaat waardeverandering in 2023 betreft per saldo € 4.535.000 negatieve waardeverandering voor vastgoedbeleggingen in ontwikkeling (2022: positief € 712.000) en € 2.076.000 negatieve

waardeverandering voor vastgoed in exploitatie (2022: positief € 12.050.000). In totaal derhalve een negatief verschil van ruim € 19 miljoen ten opzichte van 2022.

Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling

De waardeverandering van vastgoed in ontwikkeling betreft het voorziene verlies van project Eikenstein € 4.873.000 en voor € 338.000 de gedeeltelijke terugname van het eerder verantwoorde verlies van project Sterrenberg / Kometenlaan. In het volkshuisvestingsverslag, hoofdstuk 1.3.2, is meer informatie opgenomen over deze projecten.

In 2023 is de investeringsbeslissing genomen voor de definitieve aankoop van de voormalige Jeugd Penitentiare Inrichting Eikenstein en transformatie daarvan naar 83 sociale huur- en zorgwoningen, met bijbehorende bedrijfsruimten. De investering is begroot op € 18.100.000. Hiervan is ten opzichte van de marktwaarde € 4.873.000 (€ 58.700 per woning) niet rendabel. Het onrendabele deel van de investering is in 2023 als verlies ten laste van het resultaat gebracht.

De positieve waardeverandering in 2022 betreft het aanpassen van eerder genomen verliezen van 3 projecten vanwege wijziging van parameters voor het berekenen van de marktwaarde van deze projecten.

Waardeverandering vastgoed in exploitatie

De gemiddelde waardeverandering in 2023 is negatief 0,8% van de waarde aan het begin van het boekjaar (2022 ten opzichte van 2021: 6,5% positief). Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5 van dit deel van het verslag bij "marktwaarde in verhuurde staat".

Toegerekende organisatiekosten / Kosten werkorganisatie

De ontwikkeling van de voor een belangrijk deel beïnvloedbare organisatiekosten in de afgelopen jaren blijkt uit de grafiek hierna.



Hierna wordt nader ingegaan op de (genormaliseerde) organisatiekosten 2023 ten opzichte van het jaar 2022 en de begrote kosten.

Organisatiekosten	2023	2022	Begroot	Verskil	
				2023-2022	2023 met begroot
Salarissen en sociale lasten personeel	870.452	960.651	902.800	-90.199	-32.348
Saldo voor gemene rekening	-19.349	10.537	5.200	-29.886	-24.549
Sub-totaal salarissen en sociale lasten	851.103	971.188	908.000	-120.085	-56.897
Overige personeelskosten:					
Vergoedingen, opleiding, verzuimverzekering, etc.	81.677	109.352	125.000	-27.675	-43.323
Inhuurkrachten	300.245	390.991	317.000	-90.746	-16.755
Ontvangen ziekengeld	0	-48.301	0	48.301	0
Sub-totaal overige personeelskosten	381.922	452.042	442.000	-70.120	-60.078
Personeelskosten	1.233.025	1.423.230	1.350.000	-190.205	-116.975
Geactiveerde en doorberekende personeelskosten	-102.587	-72.064	-41.000	-30.523	-61.587
Saldo personeelskosten	1.130.438	1.351.166	1.309.000	-220.728	-178.562
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	56.221	54.367	53.000	1.854	3.221
Huisvestingskosten	233.179	63.417	92.000	169.762	141.179
Algemene kosten	298.773	425.417	385.000	-126.644	-86.227
	1.718.611	1.894.367	1.839.000	-175.756	-120.389
Af: bijzondere incidentele kosten:					
* incidentele salariskosten	-41.000	-54.770	0	13.770	-41.000
* implementatie nieuw ERP systeem	0	-122.819	0	122.819	0
Genormaliseerde organisatiekosten	1.677.611	1.716.778	1.839.000	-39.167	-161.389
Aantal FTE (incl. voor gemene rekening)	10,51	11,15	11,67		
Boventallig	0,00	0,44	0		
Totaal	10,51	11,59	11,67		
Salariskosten incl. sociale lasten per FTE (ex incidenteel)	77.079	79.070	77.806		
Aantal gewogen verhuureenheden	1.042	1.030			
Kosten per gewogen verhuureenheid:				in %	
Personeelskosten (ex incidenteel)	1.046	1.259		-17%	
Overige kosten ex implementatie ERP systeem	564	408		38%	
Genormaliseerde kosten per gewogen verhuureenheid	1.610	1.667		-3%	

De kosten van de werkorganisatie zijn in 2023 € 176.000 minder dan in 2022 en € 120.000 minder dan begroot. De genormaliseerde kosten zijn in 2023 € 39.000 minder dan in 2022 en € 161.000 minder dan oorspronkelijk begroot.

De lagere genormaliseerde lasten dan in 2022 betreffen voornamelijk € 177.000 lagere personeelskosten en € 170.000 meer huisvestingskosten. Daarnaast is € 24.000 meer doorberekend in de servicekosten vanwege in eigen beheer verricht schoonmaakwerk.

De lagere lasten dan begroot betreffen € 158.000 minder personeelskosten, € 141.000 meer huisvestingskosten, € 86.000 minder algemene kosten en € 62.000 meer doorberekende- en geactiveerde kosten.

Personeelskosten

De salariskosten zijn in 2023 € 120.000 minder dan in 2022 (inclusief incidenteel € 106.000).

De gemiddelde salariskosten (exclusief incidentele kosten) per FTE zijn in 2023 € 2.000 lager dan in 2022 (gemiddeld per FTE in 2023 € 77.079 ten opzichte van € 79.070 in 2022). De lagere salariskosten worden voornamelijk verklaard door gemiddeld 1 fte minder personele bezetting ten opzichte van 2022, als gevolg van het ontstaan van de vacature beleidsmedewerker die niet is ingevuld. En daarnaast door lagere inschaling van nieuw aangesteld personeel.

De kosten inhuurkrachten waren minder dan in 2022 door minder langdurig ziekteverzuim.

De lagere overige personeelskosten worden verklaard door € 28.000 minder premie voor de ziekteverzuimverzekering (nieuwe verzekeraar en langere periode eigen risico) en € 6.000 meer opleidingskosten.

De personeelskosten zijn € 117.000 minder dan begroot. De verklaring is ook nagenoeg gelijk aan hetgeen hiervoor is vermeld.

Huisvestingskosten

In hoofdstuk 3.2 is verslag gedaan van de € 211.000 investeringen in het monumentale kantoorgebouw. Hiervan is € 147.000 als kosten verwerkt; € 64.000 is als verbeteruitgaven geactiveerd. Deze als kosten verwerkte uitgaven verklaren het verschil tussen 2023 en 2022. Voor deze werkzaamheden is € 170.500 begroot. Het verschil tussen de werkelijke – en de begrote kosten wordt verklaard door prijsstijgingen (met name glas) en een groot verschil met de te activeren verbeterkosten volgens de begroting. Voor dit project is aan drie aannemers offerte gevraagd. Een heeft geen offerte ingediend, de andere offertes waren voor wat betreft het totaalbedrag nagenoeg gelijk.

4.2.2 Realisatie begroting 2023

Het resultaat dat in de begroting 2023 is voorzien bedraagt € 12.242.000 positief. Het resultaat volgens de jaarrekening is € 4.487.000 verlies, derhalve een negatief verschil van € 16.729.000.

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

• Lasten werkorganisatie	V	€ 120.000
• Exploitatie woningbezit	V	684.000
• Overige organisatiekosten	V	23.000
• Fusiekosten	N	132.000
• Rente	V	128.000
• Vennootschapsbelasting	N	120.000
• Waardeveranderingen investeringen	N	1.480.000
• Waardeveranderingen complexen in exploitatie	N	15.935.000
• Overig	N	18.000

De lagere lasten van de werkorganisatie zijn hiervoor in hoofdstuk 4.2.1 bij "toegerekende organisatiekosten" toegelicht.

Het voordelig verschil bij de exploitatie woningbezit betreft vooral per saldo € 711.000 minder kosten voor onderhoud. Hiervan betreft € 947.000 minder uitgaven voor onderhoud gerelateerd aan projecten duurzaamheid, waar tegenover € 172.000 meer uitgaven voor mutatieonderhoud en € 89.000 meer uitgaven voor planmatig onderhoud. Deze hogere uitgaven worden toegelicht in het volkshuisvestingsverslag, hoofdstukken 3.3.3 en 3.5.

De kosten voor onderzoek naar de wenselijkheid van de fusie gedurende het 1^e halfjaar 2023 en de verdere voorbereiding van de fusie in het 2^e halfjaar 2023 waren € 132.000 meer dan in het najaar van 2022 (globaal) begroot.

De per saldo lagere rentelasten worden verklaard door vertraging van vastgoedprojecten, waardoor minder is geleend.

De € 120.000 hogere vennootschapsbelasting houdt voornamelijk verband met de per saldo lagere lasten als hiervoor vermeld. Minder aftrekbare kosten betekent meer belasting betalen.

Het verschil in waardeveranderingen investeringen van per saldo € 1.480.000 negatief betreft € 3.055.000 wel begroot, maar niet in de jaarrekening verantwoorde verschillen (derhalve positief) en € 4.535.000 niet begrote, maar wel in de jaarrekening verantwoorde waardeveranderingen.

Voor negatieve waardeveranderingen investeringen in nieuwbouw en verbetering is € 3.055.000 begroot. Dit betreft voornamelijk het onrendabele deel van de investeringen voor de verbetering en verduurzaming van complex "De Witte Hoven", waarvoor in 2023 nog geen definitieve investeringsbeslissing is genomen.

De waardeverandering van € 4.535.000 in de jaarrekening 2023 betreft voor € 4.873.000 het onrendabele deel van de investering in project Eikenstein, waartoe in 2023 is besloten. In de begroting is dit niet voorzien voor 2023. Het waardeverlies is in de begroting 2024 op basis van voorlopige uitgangspunten begroot op € 3.950.000; het verschil met het bedrag in de jaarrekening betreft de wijzigingen van de parameters in de laatste versie van het handboek modelmatig waarderen (handboek maart 2024) ten opzichte van de versie die is gebruikt bij de begroting 2024 (handboek maart 2023).

Niet voorzien is dat in 2023 € 338.000 van eerder genomen verliezen voor complex Sterrenberg / Kometenlaan kon worden teruggenomen.

In de begroting is € 13.859.000 positieve waardeverandering opgenomen voor bestaand bezit. In de jaarrekening is een negatieve waardeverandering van per saldo € 2.076.000 verwerkt, een nadelig verschil ten opzichte van de begroting van € 15.935.000 (op € 212 miljoen, is 7,5%). De begrote waardeveranderingen zijn bij het opstellen van de begroting 2023 in 2022 berekend met de parameters uit het "handboek modelmatig waarderen d.d. december 2021"; de in de jaarrekening verwerkte waardeverandering met de parameters van maart 2024. Met name de hogere disconteringsvoet in het handboek van maart 2024 verklaart het grote verschil: hogere disconteringsvoet door hogere rente betekent lagere waarde).

4.3 Eigen vermogen en Financiële ratio's

Het eigen vermogen op basis van waardering op marktwaarde van RK Zeist op 31 december 2023 is € 157.685.000 (2022: € 162.171.000). Omdat door het beleid van RK Zeist het eigen vermogen op basis van marktwaarde niet zal worden gerealiseerd geldt, net zoals voor alle andere woningcorporaties in de sector, dat het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde relevant is. Het effect van het eigen beleid op het eigen vermogen is negatief € 81.685.000, zodat het eigen vermogen op basis van beleidswaarde per 31 december 2023 € 76.000.000 is (2022 negatief effect € 77.804.000; eigen vermogen € 84.367.000).

In de meerjarenbegroting 2024 – 2038 is het eigen vermogen per 31 december 2023 op basis van marktwaarde geprognoseerd op € 158.468.000. Dat is een relatief gering verschil met de uiteindelijke uitkomst van € 157.685.000.

De prognose voor het eigen vermogen op basis van de beleidswaarde per 31 december 2023 is in de meerjarenbegroting € 84.938.000. Dit is € 8.938.000 meer dan de € 76.000.000 op basis van de jaarrekening. Het verschil betreft verschillen in de afslagen voor eigen beleid, te weten: beschikbaarheid nadelig € 5 miljoen, betaalbaarheid nadelig € 3 miljoen, kwaliteit nadelig € 3 miljoen en beheer voordelig € 2 miljoen. Deze verschillen worden voor een belangrijk deel verklaard door wijziging van parameters in de handboeken waarderen van maart 2024 (gebruikt voor de jaarrekening) en maart 2023 (gebruikt voor de prognose).

In hoofdstuk 4.5 wordt nader ingegaan op de beleidswaarde.

De allocatie van het vermogen op basis van beleidswaarde volgens de uitgangspunten van de begroting is als volgt:

Allocatie eigen vermogen (* € 1.000)		Jaarrekening		Begroot
Eigen vermogen op basis beleidswaarde			76.000	85.000
AF: buffer 30% van balanstotaal op basis van de beleidswaarde	30%	134.955	40.487	43.000
Beschikbaar			35.514	42.000
Niet in de beleidswaarde verwerkte, te activeren uitgaven voor verbetering en onderhoud (onrendabel):				
*renovatie woningen "Ons Huis"		1.700		
*warmtepompen		2.000		
*van kookgas af		100		
*verduurzamen		4.800		
*installatie zonnepanelen		300		
*asbestsanering		600		
Totaal		9.500		
Waarvan rendabel		2.400		
Onrendabel			7.100	10.000
Reservering voor 200 woningen "van het gas af"			5.000	5.000
Onrendabel deel investeringen nieuwbouw			23.000	23.000
Totaal			35.100	38.000
Meer beschikbaar eigen vermogen			414	4.000

De afname van het meer ofwel vrij beschikbare vermogen is hoofdzakelijk te verklaren door de afname van het eigen vermogen op basis van beleidswaarde.

De conclusie is dat voorgenomen onrendabele investeringen en verplichtingen betaald kunnen worden uit het reeds op 31 december verdiende eigen vermogen en niet afhankelijk is van toekomstige (onzekere) batige saldi.

De financiële ratio's die RK Zeist bewaakt 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 een buffer te creëren. Daarom heeft RK Zeist eigen normen gesteld. Voor de scores op deze kengetallen van RK Zeist ten opzichte van de normen wordt verwezen naar de tabel hierna.

De scores van de jaren 2024 tot en met 2028 zijn ontleend aan de laatst vastgestelde meerjarenbegroting, maar geactualiseerd op basis van de cijfers in de jaarrekening 2023 en de parameters volgens het handboek modelmatig waarderen d.d. 29 maart 2024.

Omschrijving indicator	Jaarrekening				Begroting					Normen	
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Beleid RK Zeist	Norm AW/ WSW
continuïteitsratio's											
ICR	2,2	1,9	3,7	4,7	-0,3	2,5	2,0	2,5	2,5	> 1,6	> 1,4
Loan to Value	46,3%	40,3%	38,9%	40,8%	52,5%	53,5%	55,5%	55,7%	57,9%	< 65%	< 85%
Solvabiliteit	56,3%	59,4%	61,2%	56,3%	48,6%	44,5%	43,6%	43,4%	42,5%	> 30%	> 15%
discontinuïteitsratio's											
Dekkingsratio	30,8%	30,0%	21,4%	21,4%	29,3%	31,3%	33,2%	33,3%	34,5%	-	< 70%
Onderpandratio	30,8%	30,0%	30,0%	19,6%	27,7%	29,9%	33,2%	33,3%	34,5%	-	< 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 2023 toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren en ook hoger dan in de begroting voor 2023 voorzien. Dit wordt verklaard door lagere onderhoudslasten begrepen in het naar 2024 doorgeschoven project verduurzamen en onderhoud complex "De Witte Hoven". Daardoor is de ICR in 2024 éénmalig negatief. Voor het overige blijft de ICR in de jaren tot en met 2038 ruim 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, in overeenstemming met de regelgeving, op basis van de beleidswaarde van het vastgoed. Bij de berekening van deze ratio's zijn het eigen vermogen en het balanstotaal gecorrigeerd voor het verschil tussen de marktwaarde en 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". In paragraaf 5 van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de betekenis van 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.

De LTV ultimo 2023 is nagenoeg gelijk aan 2022 en 2021 en is ruim onder de signaalwaarde. Vanaf 2024 stijgt de LTV richting de signaalwaarde. De LTV bereikt in 2032 met circa 62% de eigen grens van RK Zeist 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 (balanstotaal) op basis van de beleidswaarde.

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. Bij woningcorporaties is vaak sprake van een mengvorm, groei als gevolg van verlieslatende investeringen (onrendabele top) waarvoor extra geleend moet worden. Onderstaande tabel geeft voor de periode 2024 tot en met 2028 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	1-1-2024	Prognose ultimo 2028	Vershil	in %
Solvabiliteit	56,30%	42,50%		-13,80%
Eigen vermogen (beleidswaarde)	76.000	77.524	1.524	2,01%
Leningen (nominale waarde)	53.309	102.679	49.370	92,61%
Totaal activa (op basis beleidswaarde)	134.955	182.326	47.371	35,10%

Uit de tabel blijkt dat de afname van de solvabiliteit van 56,3% ultimo 2023 naar 42,5% ultimo 2028 het gevolg is van (afgerond) € 49 miljoen hogere schulden voor de financiering van activa en dat het eigen vermogen met € 1,5 miljoen toeneemt. Daaruit blijkt dat de afname van de solvabiliteit wordt verklaard door opname van leningen voor nieuwbouw. Bij de toename van het eigen vermogen moet worden

opgemerkt dat in de jaarrekening 2023 reeds het verlies van € 4,9 miljoen is genomen op het project Eikenstein dat vanaf 2024 in uitvoering wordt genomen. Verder worden in de 5-jaarsperiode de onrendabele delen van investeringen in bestaand bezit en in nieuwbouw van in totaal € 14 miljoen terugverdiend door de exploitatie van het vastgoed.

De solvabiliteit zal in de jaren tot en met 2038 blijven voldoen aan de eisen die het eigen beleid en de externe toezichthouders stellen.

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 2028 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 2023 en de (geactualiseerde) meerjarenbegroting 2024 tot en met 2038 en de daarin gehanteerde uitgangspunten, RK Zeist voldoet en blijft voldoen aan de eisen van de Aw en het WSW. De financiële haalbaarheid van de ambities zal afhankelijk zijn van onder meer verdere economische ontwikkelingen (loon-, prijs-, huur- en rentestijging) en overheidsbeleid. Het is nodig om de ontwikkelingen te volgen en deze bij iedere investeringsbeslissing te betrekken.

4.4 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 2023 en 2022 en de geprognosticeerde kasstromen in de jaren 2023 tot en met 2038 weergegeven (gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024 – 2038; bedragen x € 1.000):

	Werkelijk		Begroot					
	2022	2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Kasroom uit bedrijfsvoering:								
Huren	7.806	8.039	8.016	8.460	9.500	10.629	11.158	11.686
Overige bedrijfsontvangsten	25	47	174	244	189	184	189	193
Totaal ingaande kasstromen	7.831	8.086	8.190	8.704	9.689	10.813	11.347	11.879
Personeelsuitgaven	1.351	1.130	1.272	1.350	1.291	1.450	1.542	1.628
Overige organisatiekosten	508	829	939	574	583	583	604	624
Onderhoudsuitgaven	1.863	1.399	1.582	5.801	1.922	3.097	1.587	1.723
Overige exploitatiekosten vastgoed	536	716	650	725	816	907	954	992
Rente-uitgaven	687	875	908	967	1.537	1.899	2.069	2.142
Totaal uitgaande kasstromen	4.945	4.949	5.351	9.417	6.149	7.936	6.756	7.109
Saldo kasroom uit bedrijfsvoering	2.886	3.137	2.839	-713	3.540	2.877	4.591	4.770
Verhuurderheffing	-799	-	-	-	-	-	-	-
Vennootschapsbelasting	-209	-166	-196	-490	-1.200	-985	-1.383	-1.435
Kasroom operationele activiteiten	1.878	2.971	2.643	-1.203	2.340	1.892	3.208	3.335
Kasroom uit investeringsactiviteiten								
* verbetering bestaand bezit	-270	-221	-119	-1.880	-1.971	-727	-523	-299
* nieuwbouw huur en overig	-3.948	-7.035	-8.653	-16.858	-13.576	-7.579	-5.879	-9.726
* overig	-32	-67	-73	-11	-9	-11	-11	-11
Kasroom uit desinvesteringenactiviteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
Kasroom uit financieringsactiviteiten	4.616	2.002	3.802	19.827	13.215	6.424	3.204	6.700
Saldo mutatie liquide middelen	2.245	-2.349	-2.399	-124	-	-	-	-

Cijfers begroot 2023 betreffen forecast 2023 zoals gepresenteerd in de meerjarenbegroting 2024 - 2038

Operationele kasstroom

De kasstroom uit operationele activiteiten geeft een beter beeld van de financiële resultaten van het vastgoed van RK Zeist dan het resultaat van de winst- en verliesrekening, omdat het resultaat in de winst- en verliesrekening wordt vertekend door (niet te realiseren) waarderingverschillen 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.

Uit het overzicht blijkt dat de begrote operationele kasstroom fluctueert van negatief € 1,2 miljoen in 2024 tot positief € 3,3 miljoen in de jaren daarna. De operationele kasstroom fluctueert vooral door uitgaven voor planmatig onderhoud. De begrote negatieve kasstroom in 2024 wordt verklaard door naar 2024 uitgestelde onderhoudswerken, als onderdeel van het project verduurzamen en onderhoud "De Witte Hoven".

De begrote operationele kasstroom is in de jaren 2024 tot en met 2033 gemiddeld ruim € 2.000 positief per verhuureenheid, met een stijgende trend. Dit duidt erop dat de nieuwe woningen positief bijdragen aan de operationele kasstroom. Uit de operationele kasstroom moeten ook de leningen worden afgelost.

Investerings verbetering huidig bezit

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. Immers, de operationele kasstroom zou door toenemende rentelasten worden uitgehold indien voor het verbeteren van woningen geleend moet worden. 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 2024 t/m 2028 zijn € 9,5 miljoen positief; de geprognosticeerde uitgaven voor verbetering van huidig bezit zijn ruim € 5,4 miljoen.

Investerings nieuwbouw

De van 2024 tot en met 2028 geplande investeringen in nieuwbouw om de ambities uit het ondernemingsplan te verwezenlijken, waaronder ook de investeringsverplichtingen ingevolge de NPA, zijn bijna € 54 miljoen. Deze investeringen kunnen gefinancierd worden met nieuwe leningen.

4.5 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. De hoge prijzen hingen samen met lage hypotheekrente, schaarste op de woningmarkt, de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting voor starters, maar ook met de lage werkloosheid en de hogere arbeidsparticipatie.

In 2022 is een einde gekomen aan de zeer grote waardestijging van vastgoed. Dit kwam door stijging van hypotheekrente en inflatie, waardoor de financieringsruimte van kopers afnam.

In 2023 lopen de prijzen van woningen weer op. De woningmarkt is onverminderd krap. De werkloosheid blijft laag en veel mensen hebben een loonsverhoging gehad als compensatie voor gestegen prijzen. De leegwaarde van het bestaande vastgoed van RK Zeist is in 2023 gestegen naar gemiddeld € 306.960 per woning van € 281.953 in 2022 en € 273.277 in 2021, een stijging van 8,9% ten opzichte van vorig jaar (stijging 2022: 3,2%, 2021: 14%).

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde 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 2023 is voor 62% van het aantal woningen gebaseerd op uitponden van het bezit (2022: 13%, 2021: 83%) en voor 38% op doorexploiteren (2022: 87%, 2021: 17%). Het grote verschil tussen uitponden en doorexploiteren in 2023 en 2022 wordt verklaard door gemiddeld 1% lagere contractuur van sociale huurwoningen en gestegen woningprijzen, waardoor uitponden rendabeler werd dan doorexploiteren. Overigens stegen de markthuren ten opzichte van 2022 wel met circa 6%.

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 toen het rendement, en daarmee de waarde, op (door)exploiteren van een woning verbeterde ten opzichte van verkoop.

De totale marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie per 31 december 2023 is met € 2,6 miljoen toegenomen tot € 212,3 miljoen (2022: € 209,7 miljoen). De toename betreft voor € 4,7 miljoen in 2023 opgeleverde nieuwbouwwoningen en investeringen in bestaand bezit en voor € 2,1 miljoen per saldo negatieve waardeveranderingen. Het saldo van de negatieve waardeveranderingen in 2023 is 1,0% van de marktwaaarde op 1 januari 2023 (2022: 6,5% positief ten opzichte van de marktwaaarde op 1 januari 2022). De per saldo negatieve waardeverandering wordt met name verklaard door de wijziging van parameters in het handboek modelmatig waarderen (versie 29 maart 2024), vooral de gestegen disconteringsvoet. Door de gestegen risicovrije rentevoet rekenden beleggers met een hogere disconteringsvoet. De gemiddelde disconteringsvoet is in 2023 6,2%, tegen 5,6% in 2022. Een hoge disconteringsvoet leidt tot een lagere waarde.

De waardeverandering per complex in 2023 varieert van positief 17% tot negatief 9% (2022: 19% positief; 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 marktwaaarde in verhuurde staat is de waarde die in de balans is verwerkt.

De waarde in verhuurde staat van alle verhuureenheden in exploitatie is op 31 december 2023 gemiddeld € 198.000 (2022: € 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 herwaarderingsreserve; 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 daardoor 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 over:

- 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) contractuurprijzen 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.
- 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 2023 € 82 miljoen (2022: € 78 miljoen, 2021: € 76 miljoen).

De beleidswaarde per 31 december 2023 is met € 1,3 miljoen afgenomen tot € 130,6 miljoen. Van deze mutatie heeft € 2,9 miljoen betrekking op toevoeging van nieuw opgeleverde woningen en € 4,2 miljoen op negatieve waardeverandering. De gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid ultimo 2023 is € 121.900 (ultimo 2022 € 125.300; ultimo 2021 € 113.600), een afname van 2,7% ten opzichte van 2022 (2022 ten opzichte van 2021: stijging 10%).

Verloop beleidswaarde (* € 1.000)	2023	2022
Beleidswaarde begin boekjaar	131.923	116.887
Beleidswaarde nieuw in exploitatie genomen vastgoed	2.854	2.985
Waardeveranderingen	-4.185	12.051
Beleidswaarde einde boekjaar	130.592	131.923
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is als volgt		
Marktwaarde verhuurde staat ultimo	212.277	209.727
Mutaties:		
* beschikbaarheid (doorexpluiten)	29.822	33.579
* betaalbaarheid (huren)	-93.715	-95.000
* kwaliteit (onderhoud)	-12.529	-9.043
* beheer (beheerkosten)	-5.263	-7.340
Saldo	-81.685	-77.804
Beleidswaarde ultimo	130.592	131.923

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.

De correcties wegens betaalbaarheid, kwaliteit en beheer worden voor een deel verklaard doordat in 2023

meer complexen voor de marktwaarde zijn gewaardeerd op basis van uitponden in plaats van doorexploiteren. Minder vastgoed doorexploiteren bij waarden tegen marktwaarde betekent minder huuropbrengst (die moet worden gecorrigeerd van het hogere marktniveau naar de lagere beleidshuren van RK Zeist) en minder onderhoud- en beheerkosten.

Bij de correctie wegens betaalbaarheid is ook de stijging van de markthuren in 2023 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 hogere correctie wegens kwaliteit houdt ook verband met de toegenomen kosten van onderhoud die door RK Zeist zijn gepland, onder meer als gevolg van de uit 2023 doorgeschoven kosten voor complex De Witte Hoven.

Bij de lagere correctie voor beheer is het effect te zien van de lagere organisatiekosten, zoals toegelicht in het slot van paragraaf 4.2.1.

In de toelichting bij de balanspost "Vastgoedbeleggingen" zijn bij de berekening van de beleidswaarde per 31 december 2023 nog aanvullende opmerkingen over de gebruikte disconteringsvoet geplaatst.

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.

De berekening van de beleidswaarde geschiedt volgens een vastgestelde methodiek. Bij de evaluatie van de beleidswaarde zijn bezwaren geuit tegen die methodiek, met name gericht op:

- de marktconforme disconteringsvoet, die is afgestemd op de belegger;
- het niet rekening houden met investeringen in verband met woontechnische veroudering;
- de als complex en abstract ervaren eindwaarde.

Aan de bezwaren is voor een groot deel tegemoet gekomen door een nieuwe methodiek vast te stellen: de beleidswaarde 2.0. Die wordt vanaf 2025 van kracht (maar moet wel in de toelichting in de jaarrekening 2024 worden vermeld). De wijzigingen betreffen:

- De disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de marktwaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde 2.0 gaan afzonderlijke disconteringsvoeten gelden om alle kasstromen van DAEB- en niet DAEB-woningen van iedere corporatie contant te maken.
- In de berekening van de beleidswaarde 2.0 verandert de rekenhorizon van vijftien jaar met eindwaarde naar doorlopend zestig jaar zonder eindwaarde.
- In de berekening van de beleidswaarde 2.0 wordt het meerjaren onderhoud ingerekend voor 60 jaar. De beleidswaarde wordt zo representatiever voor de daadwerkelijke situatie. De horizon van meerjaren onderhoudsbegroting dient derhalve te worden verlengd naar 60 jaar.

Ook in de berekening van de beleidswaarde 2.0 wordt geen rekening gehouden met woontechnische veroudering. Dit bezwaar blijft daardoor bestaan. Wel worden bij de nieuwe methode vaste bedragen ingerekend als waardedaling voor energielabels E, F en G. De gedachte is dat deze investeringen meegenomen moeten worden in de waardering, omdat ze verplicht worden gesteld vanuit de overheid.

Met name door de aanpassing van de disconteringsvoet (naar een lager niveau) zal de beleidswaarde (en daarmee het eigen vermogen op basis daarvan) toenemen.

Het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW is gebaseerd op de huidige systematiek. Aw en WSW zullen nog komen met aangepaste normen. De financiële (investerings-)ruimte zal naar verwachting door de aanpassing op macroniveau niet verbeteren.

4.6 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.

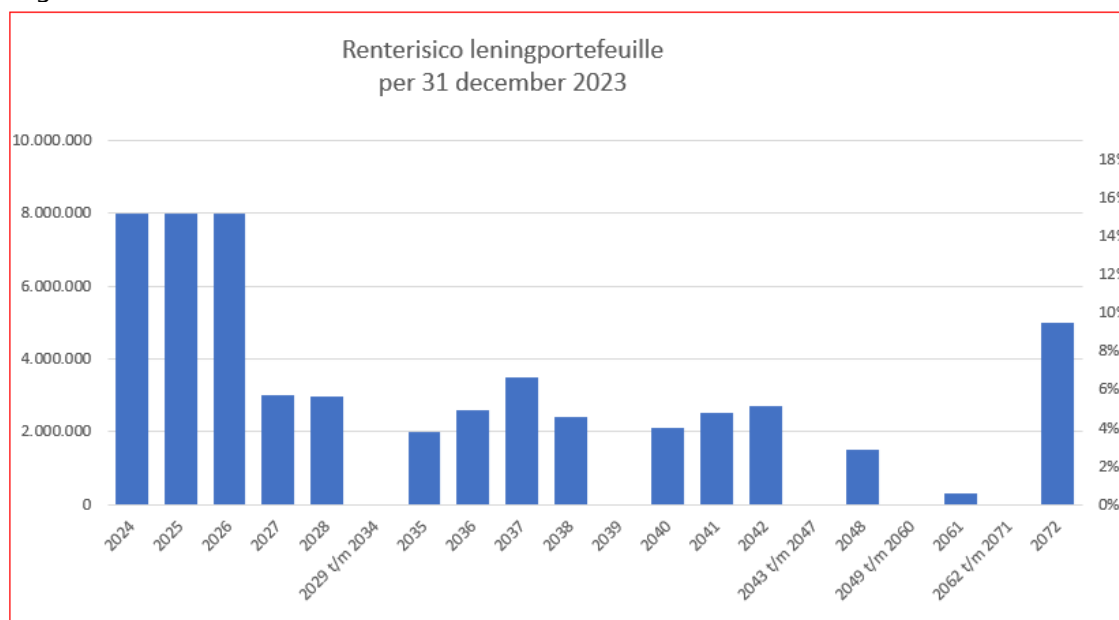
RK Zeist loopt renterisico, (her)financieringsrisico, liquiditeitsrisico en tegenpartijrisico. Het renterisico is het grootst.

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 2023 als volgt uit:



Het renterisico in deze grafiek is in 2024 tot en met 2026 inclusief het maximaal op te nemen bedrag van de 2 roll-over leningen en in 2027 inclusief het maximaal op te nemen bedrag van 1 roll-Over lening. Er wordt fors geïnvesteerd in nieuwbouw, waarvoor externe financiering nodig is. Om de fluctuaties op korte termijn in de nieuwbouwkasstromen 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 ontvangen 3 x per jaar een rapportage als onderdeel van de tertiaalrapportage. De Raad 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 2023 heeft RK Zeist geen nieuwe langlopende leningen opgenomen. Vanwege de (aanvankelijk voorgenomen) fusie is in de financieringsbehoefte voorzien door het opnemen van flexibele (roll over) leningen. Zo doende kan de financieringsstrategie na 1 januari 2024 beter door en voor de nieuwe fusiecorporatie NabijWonen als geheel worden gezien.

Door in het verleden opgenomen laagrentende leningen met (zeer) lange looptijd is de gemiddelde rentevoet relatief laag, alhoewel wel oplopend door recent opgenomen leningen met stijgende rente. De gemiddelde rentevoet ultimo 2023 is 1,56% (ultimo 2022 1,45%). De gemiddelde looptijd en de duration zijn afgenomen van respectievelijk 18,21 ultimo 2022 jaar naar 17,19 ultimo 2023 en van 26 jaar ultimo 2022 naar 25,5 jaar ultimo 2023.

5. Good governance

5.1 Kader

Governance gaat over de manier waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. Wij hanteren de Governancecode Woningcorporaties 2022 (de code) en voldoen aan deze code. De code geeft aan hoe een corporatie bestuurd moet worden en bevat regels voor het functioneren van het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). In de code zijn de normen voor goed bestuur en toezicht, transparantie, externe verantwoording, eerlijkheid, betrouwbaarheid en interne beheersing vastgelegd. De code gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'.

De Governancecode kent 5 principes:

- 1 Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
- 2 Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
- 3 Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak
- 4 Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen
- 5 Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Principe 1 betekent dat bestuur en RvC een visie hebben op besturen en toezicht houden. RK Zeist heeft de visie gepubliceerd op haar website.

In principe 2 is vastgelegd dat:

- de corporatie in haar strategische plannen vastlegt wat zij ziet als haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Het bestuur stelt deze doelen en plannen vast, de RvC keurt deze goed. De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarin de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen.
- de corporatie dienstbaar is aan de volkshuisvesting. Het behalen van maatschappelijke doelen staat voorop.
- het bestuur in het jaarverslag rapporteert over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij is ook aandacht voor de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit). Het jaarverslag wordt openbaar gemaakt, bijvoorbeeld op de website van de corporatie.
- de corporatie zich actief verantwoordt over - en aanspreekbaar is op - de naleving van deze code. Bestuur en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de

Governancecode in het afgelopen kalenderjaar zijn toegepast. Van een 'pas toe'-bepaling mag niet worden afgeweken. Als van een 'pas toe of leg uit'-bepaling wordt afgeweken dan onderbouwt de woningcorporatie dit op een inzichtelijke manier en verantwoordt ('leg uit') zich actief waarom afwijking leidt tot een beter resultaat.

- de corporatie zorgt voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden.

RK Zeist legt haar plannen vast in het ondernemingsplan, het SVB, prestatieafspraken met de gemeente en de (meer)jarenbegroting. Deze plannen komen tot stand na en in overleg met belanghebbenden. In het jaarverslag rapporteert RK Zeist over de doelen en de realisatie daarvan en de naleving van deze code.

In 2023 heeft de Raad, de bestuurder en de Geschillen Adviescommissie geen klachten ontvangen.

In principe 3 zijn de eisen voor werving, selectie, het beloningsbeleid, permante educatie en beoordeling van het functioneren van het bestuur en de leden van de RvC vastgelegd. De RvC stelt een reglement vast waarin de werkwijze van de RvC wordt beschreven.

RK Zeist heeft "het reglement Raad van Commissarissen" gepubliceerd op haar website. Voor het overige wordt, voor zover relevant, in dit jaarverslag aandacht besteed aan de bepalingen in principe 3.

In principe 4 zijn bepalingen opgenomen over het overleg met belanghebbenden:

- het bestuur voert overleg met de eigen in haar woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Het overleg gaat onder meer over betaalbaarheid, de voorgenomen werkzaamheden en welke bijdrage daarmee wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid
- het bestuur scheidt randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.
- het bestuur respecteert de rol van de gemeente en huurdersorganisaties, voert daarmee overleg en maakt prestatieafspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid. Ook in de dagelijkse omgang met haar huurders en belanghebbenden handelt de corporatie vanuit haar maatschappelijke opdracht en voert hierin een respectvolle dialoog. De corporatie houdt rekening met de belangen van haar belanghebbenden en in het bijzonder met de wensen en behoeftes van haar huidige en toekomstige huurders en bewoners.
- het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden. Daarnaast informeert het bestuur de RvC regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is voor het adequaat toezicht houden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. De RvC laat zich hierover ook actief informeren om adequaat toezicht te kunnen houden.

In hoofdstuk 2 onder bedrijfsvoering zijn de belanghebbenden en samenwerkingspartners van RK Zeist benoemd. In het volkshuisvestingsverslag wordt inzicht gegeven in de volkshuisvestelijke afspraken die met deze belanghebbenden zijn gemaakt.

Relevante bepalingen uit principe 5 van de Governancecode zijn:

- 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.
- Het bestuur stelt een treasurystatuut, een investeringsstatuut, een beleggingsstatuut en een verbindingenstatuut 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

RK Zeist heeft de risico's die verband houden met haar activiteiten in beeld gebracht. In het hoofdstuk "Risicomanagement" wordt hier inzicht in gegeven, alsmede in de maatregelen om de risico's te beheersen. Bij de inventarisatie van risico's is ook aandacht besteed aan:

- de effectiviteit en efficiency van de bedrijfsprocessen; doen we de goede dingen en doen we de dingen goed;
- de effectiviteit van het besturingsmodel; is er sprake van relevante, juiste en actuele informatievoorziening zodat de planning- en control cyclus goede handvatten biedt om tijdig (bij) te sturen;
- de naleving van relevante wet- en regelgeving.

RK Zeist heeft een treasurywet en investeringswet vastgesteld. RK Zeist heeft geen beleggingen en verbindingen.

Bestuur en auditcommissie van de Raad hebben tenminste na afsluiting van de interim- en de jaarrekeningcontrole overleg met de verantwoordelijke partner van accountant BDO. Binnen de kaders van principe 5 wordt ieder jaar de relatie met de accountant beoordeeld. Bestuur en de Raad zijn tevreden over het functioneren van de accountant.

5.2 Statutaire directie

RK Zeist heeft een statutair directeur-bestuurder: de heer C.H. Schuurmans. De heer Schuurmans is vanaf 1 juni 2009 de directeur-bestuurder. De statutair directeur is alleen vertegenwoordigingsbevoegd.

Ingevolge de governancecode wordt een directeur-bestuurder voor een periode van maximaal 4 jaar benoemd, met de mogelijkheid om daarna weer te worden benoemd. In het kader het principe 'pas toe of leg uit' wordt opgemerkt dat de benoeming van de huidige directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd is. De reden is dat de bestuurder al in dienst is vóór de inwerkingtreding van de code en van de Woningwet.

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. De Raad is van oordeel dat deze vaardigheden bij de huidige directeur-bestuurder in voldoende mate aanwezig zijn.

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 (Regioplatform Woningcorporaties Utrecht). De nevenfunctie is in het kader van zijn functie bij RK Zeist en 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 Masteropleiding. De studie is in juli 2022 succesvol afgerond en de (490) PE-punten vallen dan ook in 2022, 2023 en 2024.

5.3 Compliance

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat onze reputatie en integriteit worden aangetast.'

Bij ons is de directeur verantwoordelijk voor compliance. De directeur draagt zorg voor een systeem van risicomanagement en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert. De directeur en de coördinator Finance & Control voeren de regie over compliance binnen RK Zeist. Zij doen dit door toezicht te houden op de manier waarop medewerkers omgaan met de naleving van aan integriteit gerelateerde wet- en (interne) regelgeving en zo nodig spreken zij medewerkers hierop aan.

5.4 Conflicterende belangen

Wij hechten grote waarde aan een duidelijke scheiding tussen werk en privé. De integriteitscode besteedt hier speciale aandacht aan. Medewerkers die privé een overeenkomst aangaan met een van onze leveranciers, moeten dit bij de directeur melden.

5.5 Naleving wet- en regelgeving

In het kader van de wijzigingen van wet- en regelgeving worden de belangrijkste wijzigingen voor de dagelijkse praktijk geïnventariseerd. Tijdens het werkoverleg worden medewerkers bewust gemaakt van deze wijzigingen.

5.6 Privacy & Security

Het belang van privacy en security is de afgelopen jaren vergroot. Wij besteden tijdens werkoverleggen aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over deze onderwerpen.

Om het bewustzijn van medewerkers op het gebied van phishing te vergroten worden (indien noodzakelijk) aanvullende trainingen gegeven en worden door externe adviseurs onderzoeken verricht. Gelet op de omvang hebben wij geen eigen privacy/security officer. Eventuele incidenten worden behandeld door de coördinator Finance & Control. In 2023 waren er geen incidenten. Om de privacy van medewerkers en klanten te borgen zijn procedures vastgesteld, waaronder autorisatie van de toegang tot delen van de ERP-applicatie.

6. Risicomanagement

RK Zeist heeft in 2022 haar visie op risicomanagement en de risico-inventarisatie geactualiseerd. De desbetreffende notitie, inclusief het risico-inventarisatie-overzicht, is in de eerste vergadering van 2023 met de Raad besproken.

Daar waar het beter kan, is dat in de notitie en het risico-inventarisatieoverzicht vermeld en besproken met de Raad. Gedurende 2023 kon vanwege vacatures en voorbereiding van de fusie met Heuvelrug Wonen slechts beperkt verbetermaatregelen worden geïmplementeerd.



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.

De risicobereidheid wordt uitgedrukt in: 1: laag / behoedzaam, 2: gemiddeld, 3: hoog / vooruitstrevend. RK Zeist is een organisatie met maatschappelijke ambities en doelen, gericht op instandhouden of verbeteren van het huidig 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 in beginsel 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 in het algemeen laag / behoedzaam.

Veranderende omstandigheden ((bouw)kostenstijging, rentestijging) betekenen hogere uitgaven voor onderhoud en verbetering van bestaande woningen en uitgaven voor nieuwbouwwoningen. Wij hebben als primaire doelstellingen onze woningen goed te onderhouden en de energieprestatie van onze woningen te verbeteren. Ook vanuit de Nationale Prestatie Afspraken zijn er verplichtingen om bestaande woningen te verduurzamen en nieuwe woningen te bouwen. Onze financiële positie is comfortabel. Daarom is de bereidheid om **weloverwogen** risico's te nemen om onderhouds-, verbeter- en nieuwbouwprojecten in uitvoering te nemen wat groter geworden en opgeschoven naar gemiddeld. De bereidheid om risico's te accepteren op de gebieden van veiligheid, fraude, integriteit en financieel (niet voldoen aan financiële parameters van de Aw en WSW) is en blijft 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 regelmatig terugkerend 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, wijzigingen in wet- en regelgeving en beperkingen voor nieuwbouw als gevolg van klimaatmaatregelen (stikstof, aansluiting op energienet). Dergelijke risico's kunnen niet door RK Zeist worden beheerst en moeten geaccepteerd worden. Deze risico's worden gevolgd zodat geanticipeerd kan worden 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

RK Zeist onderscheidt twee soorten strategierisico's, te weten risico's die samenhangen met de sector woningcorporaties en die samenhangen met eigen strategische keuzes.

Externe risico's betreffende de sector woningcorporaties

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,
- het bedrijfsmodel / verdienmodel van de sector komt onder druk te staan,
- geplande nieuwbouwwoningen kunnen niet tijdig op het elektriciteitsnet worden aangesloten,
- 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. Deze afspraken betekenen meer investeringen, huurverlaging en beperking van de huurverhoging. In de jaren 2022 en 2023 is de inflatie significant gestegen, evenals de rente op nieuw aan te trekken leningen. RK Zeist zet meer middelen in om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Dit alles is in de meest recente 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.

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:

- doelstellingen uit het ondernemingsplan niet (tijdig) worden gerealiseerd door niet (tijdig) vastgestelde en geïmplementeerde concrete plannen,
- grenzen van de eigen financiële ratio's voor gezond financieel beleid worden overschreden.

Mede door de voorbereiding van de 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. Relevante KPI's ontbreken nog.

De zorgen over het overschrijden van de grenzen van de eigen financiële ratio's voor gezond financieel beleid houden verband met de stapeling van ontwikkelingen betreffende inflatie, rente, investeringsopgaven en rijksbeleid. Overigens zijn de eigen grenzen voor gezond financieel beleid strenger dan die van de externe toezichthouders (zie hoofdstuk 4.3). Uit de meest recente meerjarenbegroting blijkt dat de financiële ratio's van RK Zeist binnen de eigen grenzen en die van de toezichthouder blijven.

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 maatregelen (regels en procedures) om de gelegenheid tot het plegen van fraude te beperken 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. Verbetermaatregelen om deze risico's verder te beperken konden in 2023 nog niet geïmplementeerd worden.

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, uitvoering en oplevering van nieuwbouw- en onderhoudsprojecten,
- (niet) passend toewijzen.

RK Zeist heeft door de inventarisatie de risico's in beeld en zal daar waar nodig de interne controle aangescherpt. 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

RK Zeist heeft een treasurystatuut vastgesteld waarin de kaders zijn vastgelegd met betrekking tot treasury. In 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 blijven 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 hoofdstuk 4.6 van dit deel van het verslag.

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 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 RK Zeist is het betaalproces omgeven met controlemaatregelen, waaronder het 4 – ogen principe. Door deze maatregelen denkt RK Zeist 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 ultimo 2022 en in het voorjaar van 2023, het aanhouden van 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 treasuryrisico'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 leidinggevend, 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 objectgegevens 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. Verbetermaatregelen met betrekking tot het bepalen van (kritische) prestatie indicatoren (KPI's) konden in 2023 nog niet geïmplementeerd worden.

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 RK Zeist 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. RK Zeist 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. RK Zeist 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.

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 dit deel van het verslag 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.

7. Toezicht

7.1 Extern toezicht

Wij hebben te maken met de volgende externe toezichthouders en organisaties die bij het toezicht een rol spelen:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van onze volkshuisvestelijke prestaties. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken.
- 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.
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- 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:

- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM). In aanvulling op het bovengenoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie RK Zeist eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen. Het visitatierapport van 2021 over de periode 2016 - 2020 en onze reactie werden gepubliceerd op onze website.
- De externe accountant, BDO, controleert in opdracht van de Raad onze jaarrekening en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de directeur en de Raad over de bevindingen.
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat wij tegen gunstige voorwaarden geld kunnen 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 belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

7.2 Beoordeling toezichthouders

Toezichtbrief 2023

Op 14 december 2023 heeft RK Zeist de "Toezichtbrief 2023" ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Aw beoordeelt jaarlijks of corporaties voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, het bedrijfsmodel 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 Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag, de meerjarenbegroting, rapportages van de accountant en de bevindingen op basis van onderzoeken door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Vanaf november 2022 hebben in het kader van kennismaking, regulier toezicht en de voorgenomen fusie 3 gesprekken plaatsgehad met de bestuurder en daarnaast overleg met de coördinator Finance & Control en de externe adviseur die de fusie heeft begeleid.

De voorgenomen fusie is op 6 december 2023 door de Aw goedgekeurd. Voor het overige was er voor de Aw geen aanleiding om een nader onderzoek in te stellen; de Aw schat de risico's voor RK Zeist in als laag voor alle onderdelen van het beoordelingskader.

De Aw kondigt in de Toezichtbrief aan dat zij in de komende jaren in haar toezicht meer aandacht wil voor transparante verantwoording van corporaties over de inzet van maatschappelijk vermogen in relatie tot de gemaakte prestatieafspraken. Zo verwacht de Aw de prestatieafspraken herkenbaar terug te zien in de meerjarenbegrotingen en in de jaarverslagen. Realistische begrotingen zijn daarbij een essentiële voorwaarde om het gesprek over inzet van vermogen (inclusief buffer) en gemaakte prestatieafspraken goed te kunnen voeren.

RK Zeist heeft geprobeerd om in de begroting en in dit jaarverslag de relatie te leggen tussen verplichtingen uit hoofde van prestatieafspraken en eigen beleidsvoornemens en de gerealiseerde prestaties.

Beoordeling rechtmatigheid 2022

In november 2023 heeft RK Zeist van de Aw de "beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2022" 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. Tevens is geen sprake van meer dan redelijke winst op DAEB-activiteiten, waardoor geen sprake is van overcompensatie (onterecht te veel overheidssteun ontvangen).

Beoordeling risicoprofiel

Vanaf de zomer 2023 heeft de accountmanager van het WSW gesprekken gevoerd met de bestuurder en de coördinator Finance & Control over de voorgenomen fusie en het in het kader daarvan uitgevoerde due diligence onderzoek. Aansluitend zijn ook de business risks beoordeeld op een beperkt aantal punten, te weten de actualisatie van het SVB en complexbeheerplannen en de kwaliteit daarvan.

In september 2023 heeft het WSW het risicoprofiel van RK Zeist bekend gemaakt. Het WSW oordeelt dat RK Zeist een gezonde financiële positie heeft, maar gevoeliger is geworden voor stijgende rente. WSW

oordeelt dat risico's in de bedrijfsprocessen en de beheersing daarvan voldoende worden afgewogen.

RK Zeist blijft een corporatie met een laag tot midden risicoprofiel.

Er zijn enkele aandachtspunten betreffende het strategisch voorraadbeleid, te weten:

- de kwaliteit van de analyse van de demografische ontwikkelingen en de regionale woningmarkt en de integratie van die analyse in de portefeuillestrategie; de aansluiting tussen de huidige – en de wensportefeuille is nu niet goed te volgen;
- de vertaling van SVB naar complexbeheerplannen, die voor RK Zeist pragmatisch maar wel effectief is, maar waarbij het structureel vastleggen van geconstateerde bevindingen in het databeheersysteem een punt van aandacht is.

WSW kondigt aan deze aandachtspunten te blijven volgen in de fusiecorporatie.

Het is aan NabijWonen om aan deze aandachtspunten invulling te geven.

1B Volkshuisvestingsverslag

Inleiding

Het is de missie van RK Zeist om goede huisvesting te verzorgen voor mensen die dat niet zelfstandig kunnen organiseren. Met aandacht voor de mens, de kwaliteit van wonen en de woonomgeving, betaalbaarheid en duurzaamheid.

RK Zeist doet dat door oog te hebben voor de mens, zijn woning en leefomgeving. Wij bieden onze doelgroepen een goede, betaalbare woning.

Onze doelgroepen zijn vooral financieel minderdraagkrachtigen en mensen die behoren tot bijzondere doelgroepen zoals mensen met een beperking, die eventueel begeleid willen of moeten wonen, spoedzoekers en statushouders.

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.

In het volkshuisvestingsverslag doen wij verslag van onze werkzaamheden

1. Beschikbaarheid

1.1 Onze doelstellingen en afspraken

Er zijn veel problemen op de woningmarkt. Er is veel vraag naar woningen, veel meer dan het aanbod, zowel voor koop- als huurwoningen. De bouwproductie is gestagneerd. Wij dragen bij aan het oplossen van het probleem door onze investeringsopgave voor de komende jaren. Die is omvangrijk. Het is onze ambitie om tot en met 2028 bijna 300 nieuwe (flex)woningen te bouwen. Dat is ongeveer 30% van het huidige bezit. Ook doen we de noodzakelijke investeringen in bestaand bezit.

Onze investeringsopgaven zijn gebaseerd op onderstaande afspraken en beleidsplannen:

- De Nationale Prestatieafspraken (NPA)
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Het strategisch voorraadbeleid (SVB)
- Het ondernemingsplan 2022 – 2025

De investeringen in de diverse afspraken en beleidsplannen overlappen elkaar in belangrijke mate. Dat wordt verklaard doordat onze ambitie, zoals beschreven in het ondernemingsplan, in belangrijke mate overeenkomt met landelijke en lokale politieke wensen, verwoord in prestatieafspraken. Vervolgens worden ambitie en prestatieafspraken verwerkt in het SVB en voor bestaand bezit in daarop aansluitende complexbeheerplannen.

Investeringen in nieuwbouwprojecten worden in de begroting voor de eerstkomende 5 jaar verwerkt indien aan de volgende criteria is voldaan:

- het project is onderhanden of er is een "IFEC-besluit" (intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd);
- de kans op uitvoering van het project wordt door bestuur en Raad geschat op minimaal 50% en er zijn realistische schattingen met betrekking tot stichtingskosten en exploitatieopbrengsten en -kosten.

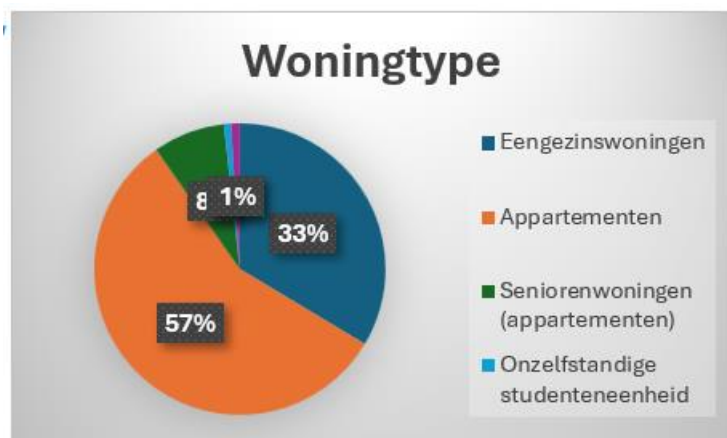
Deze projecten worden via de dPi (prognoses) met de Aw en het WSW gecommuniceerd.

In de meerjarenbegroting worden in de jaren 6 t/m 10 ook onze ambities voor nieuwbouw verwerkt. De jaren na jaar 10 zijn beleidsarm.

1.2 Bestaand bezit

1.2.1 Samenstelling en mutaties verhuurbare eenheden

In 2023 waren er geen mutaties in de verhuurbare eenheden. In 2023 zijn weliswaar eind december 18 woningen opgeleverd, maar deze waren eerst in januari 2024 verhuurbaar.



Op 31 december 2023 heeft RK Zeist 1.027 woningen in exploitatie, waarvan 1.010 (98%) DAEB-woningen (2022: 98%) en 17 (2%) niet DAEB-woningen (2022: 2%). Het aantal eengezinswoningen is 345. De overige woningen zijn appartementen.

Het aantal overige verhuureenheden is 26.

Een overzicht is opgenomen in bijlagen 3A en 3B van deel 1 van dit jaarverslag.

1.2.2 Verkoop huurwoningen

In overeenstemming met ons beleid zijn in 2023 geen woningen verkocht.

1.2.3 Gerealiseerde nieuwbouw/koop

In december 2023 heeft RK Zeist 18 nieuwe (DAEB) woningen aan het bestaande Bruggebouw aan de Kometenlaan in Huis ter Heide aan de woningvoorraad kunnen toevoegen. Deze woningen zijn in januari 2024 verhuurbaar en in exploitatie genomen.

1.2.4 Sloop/woningonttrekking

In 2023 zijn geen woningen gesloopt of uit exploitatie gehaald.

In het beheerplan van een complex is een onderzoek aangekondigd naar sloop – en nieuwbouw. Dit onderzoek is nog niet opgestart.

1.3 Nieuwbouw

1.3.1 Onze doelstellingen en afspraken

In de NPA is vastgelegd dat het aantal door corporaties in de periode 2022 t/m 2030 te realiseren nieuwbouwwoningen 266.000 is, waarvan 25.000 flexwoningen. Naar rato dienen corporaties in die periode 12% van hun bezit nieuw te bouwen. Voor RK Zeist betekent dit ongeveer 120 woningen in de periode t/m 2030.

In de meerjarenbegroting is tot en met 2028 de bouw en oplevering van 294 (flex)woningen verwerkt met een investeringsbedrag van € 63 miljoen, waarvan € 12 miljoen besteed tot en met 2023.

In de periode 2029 tot en met 2033 is nog eens een investeringsvolume van € 41 miljoen voorzien.

Ingevolge de prestatieafspraken met de gemeente moet in de periode 2021 – 2025 de voorraad sociale woningen in Zeist met tenminste 300 extra woningen worden vergroot. De opgave van RK Zeist in 2023 is 42 woningen en in 2024 84 woningen.

Met de bouw van de nieuwbouwprojecten Sterrenberg (Kometenlaan), Dwarsweg, Eikenstein en Hofje van Zeist, die in de begroting zijn verwerkt, wordt aan de afspraak voldaan.

Ook ingevolge de prestatieafspraken met de gemeente zal voor de opvang van vluchtelingen en statushouders en de huisvesting van "Zeister spoedzoekers" de bouw van Flexwoningen worden onderzocht. In de paragraaf "projecten in voorbereiding", project Dijnseburg leest u daarover meer.

In het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) en het ondernemingsplan zijn ook de verplichtingen uit de NPA en de prestatieafspraken met de gemeente begrepen. Daaruit volgt dat wij (tot en met 2026) 300, bij voorkeur "Nul op de Meter" (NOM) woningen en met minimaal 2 slaapkamers, zullen toevoegen. De woningen moeten geschikt (te maken) zijn voor verschillende doelgroepen. Bij voorkeur gemengde complexen (goedkoop, middenhuur, vrije sector) voor verschillende doelgroepen. Met lokale partners zal worden afgestemd hoe de nieuwbouwportefeuille zal worden vormgegeven.

Voor de nieuw te bouwen woningen moet nog een Programma van Eisen (PvE) worden vastgesteld. Zoals eerder hiervoor is vermeld, zijn tot en met 2028 concrete investeringen voor 294 woningen in de meerjarenbegroting verwerkt. Daarmee is de ambitie uit het SVB met 2 jaar vertraging in de begroting verwerkt.

In 2023 is het investeringsbesluit genomen voor transitie van het gebouw Eikenstein. Omdat dit een monument is, zijn er geen NOM-woningen te realiseren.

1.3.2 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten zijn de projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen.

RK Zeist heeft in 2023 € 7,7 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw van woningen, waardoor het totaal van de investeringen in onderhanden nieuwbouwprojecten tot en met 2023 is opgelopen naar € 10,9 miljoen.

De investeringen in 2023 zijn aanzienlijk minder dan begrote € 10 miljoen, wat met name wordt verklaard door de vertraging bij de ontwikkeling van de projecten Dwarsweg en Eikenstein.

In december 2023 zijn 18 appartementen in complex Sterrenberg (Kometenlaan) opgeleverd.

In de tabel is een overzicht opgenomen van de investeringen tot en met 2023 in onderhanden nieuwbouwprojecten (bedragen x € 1.000):

Project	Sterrenberg	Dwarsweg	Eikenstein	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2023</i>				
Geïnvesteerd	461	1.041	1.732	3.234
Ingebrachte grond	225			225
	686	1.041	1.732	3.459
<i>Mutaties 2023</i>				
Geïnvesteerd	4.299	2.983	422	7.704
Opgeleverd	-4.985			-4.985
	-686	2.983	422	2.719
<i>Stand per 31 december 2023</i>				
Geïnvesteerd	4.760	4.024	2.154	10.938
Ingebrachte grond	225			225
Opgeleverd	-4.985			-4.985
	0	4.024	2.154	6.178

Als gevolg van inflatie zijn de bouwkosten fors opgelopen. RK Zeist heeft de calculatie van het onderhanden nieuwbouwproject Dwarsweg in het voorjaar van 2024 beoordeeld. Op basis van de beschikbare gegevens ten tijde van het opmaken van dit verslag is de veronderstelling dat het project binnen de eerdere opgestelde calculaties gerealiseerd kan worden.

In 2024 en 2025 zal circa € 21 miljoen geïnvesteerd worden in deze onderhanden projecten nieuwbouw. Het totaal van deze investeringen zal dan € 33 miljoen zijn, waarvan € 8,2 miljoen niet rendabel.

Sterrenberg / Kometenlaan

Naast het bestaande Bruggebouw met 30 appartementen is op eigen grond een nieuwbouwplan ontwikkeld voor 18 appartementen. De nieuwbouw is een uitbreiding van het bestaande gebouw.

Begin 2019 is een ontwikkel- en realisatieovereenkomst tussen RK Zeist en aannemer Bébouw Midreth gesloten. De lange doorlooptijd is veroorzaakt door bezwaar- en beroepsprocedures van omwonenden. Een 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. De nieuwe woningen zijn in december 2023 opgeleverd en medio januari 2024 in exploitatie genomen.

De waarde van dit complex bij aanvang exploitatie is als volgt (x € 1.000):

Complex	Aantal woningen	Kostprijs	Marktwaarde	Beleidswaarde
Sterrenberg / Kometenlaan	18	4.985	4.249	2.854
Totaal	18	4.985	4.249	2.854
Verschil met kostprijs			-736	-2.131
Idem per woning			-41	-118

Voor het nadelig verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde is al een verlies genomen van € 1.074.000, zodat in deze jaarrekening hiervan € 338.000 teruggenomen kon worden. Dit voordeel betreft € 212.000 stijging van de marktwaarde ten opzichte van 31 december 2022 en € 126.000 lagere stichtingskosten dan begroot.

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.

Dwarsweg

In 2019 heeft RK Zeist het pand van de voormalige supermarkt "De Komeet", gelegen op de hoek Dwarsweg / Schaeplmanlaan, gekocht.



Artist impression 25 zorgstudio's

In dit pand realiseert RK Zeist samen met de aannemer en de architect 25 zorgstudio's. In juni 2020 is de huurovereenkomst voor de te realiseren zorgstudio's getekend met Reinaerde.

Begin 2022 is de omgevingsvergunning verleend door de gemeente. Door omwonenden is bezwaar ingediend bij de rechtbank. De rechtbank heeft in januari 2023 alle bezwaren afgewezen. Hierna heeft 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. Dit hoger beroep loopt nog. Een door de omwonenden gevraagde voorlopige voorziening om te voorkomen dat er een aanvang wordt gemaakt met de bouwwerkzaamheden, is op 14 april 2023 door de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State afgewezen.

De bouw van de woningen is daarop eind 2023 gestart en de oplevering wordt in de zomermaanden van 2024 verwacht.

Eikenstein

In augustus 2023 was RK Zeist 3 jaar eigenaar van monumentale pand Eikenstein, een voormalige jeugd penitentiaire inrichting. In het monumentale pand zal RK Zeist 48 sociale huurwoningen realiseren en voor Kwintes en Abrona 35 zorgwoningen en een ontmoetingsruimte.

Het monumentale pand gaat deel uitmaken van een wijk waar 200 woningen worden gebouwd, 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 aan een voorlopig ontwerp gewerkt waarin de visie van dit project "Rendez-vous", oftewel ontmoeting, tot uiting komt. In december 2023 is het bestemmingsplan Eikenstein door de gemeente vastgesteld.

Na intensieve onderhandelingen en ook met steun van de verantwoordelijke wethouder van de gemeente kon na de zomer van 2023, binnen de financiële kaders die voor RK Zeist mogelijk zijn, de concept-overeenkomst met de projectontwikkelaar definitief worden gemaakt. De Raad heeft het investeringsbesluit, met een investeringsbedrag van circa € 18 miljoen, in haar vergadering van 12 oktober 2023 goedgekeurd. Op 1 november 2023 zijn de overeenkomsten met de projectontwikkelaar getekend. Het onrendabele deel van de investering ten opzichte van de marktwaarde is € 4.873.000, ofwel € 58.700 per woning. Dit verlies is in de jaarrekening 2023 verwerkt.

1.3.3 Projecten in voorbereiding

Projecten in voorbereiding zijn investeringen in onderzoek naar de haalbaarheid van nieuwe vastgoedprojecten, onze ambities. Hieronder begrepen de uitgaven voor externe adviseurs en toegerekende kosten van de eigen organisatie.

De boekwaarde van projecten in voorbereiding bedraagt € 63.000. De risico's betreffende deze investeringen zijn daarom beperkt. In de tabel hierna is een overzicht opgenomen van de investeringen tot en met 2023 in onderhanden nieuwbouwprojecten (bedragen * € 1.000):

Project	Hofje van Zeist	Dijnselburg	Overig	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2023</i>				
Geïnvesteed	39	3	1	43
	39	3	1	43
<i>Mutaties 2023</i>				
Geïnvesteed	17	4	-1	20
	17	4	-1	20
<i>Stand per 31 december 2023</i>				
Geïnvesteed	56	7	0	63
	56	7	0	63

Hofje van Zeist

RK Zeist heeft, als partner van de Stichting Hofje van Zeist, aan de Dalweg het project "Hofje van Zeist" in voorbereiding. Het project behelst de realisatie van 17 woningen en algemene ruimtes.

Het Hofje van Zeist is een unieke woon- en leefomgeving voor jongvolwassenen met een beperking, waarvan de groei naar zelfstandigheid anders verloopt.



Artist impression Hofje van Zeist

Een plek waar jongvolwassenen met een beperking worden ondersteund om hun wens te realiseren relatief zelfstandig in de samenleving te staan. Hun leven in eigen regie te organiseren met ondersteunende begeleiding en zorg van zorgverleners, ouders en overige professionals. En volop interactie te hebben met de samenleving: de buurt, de lokale ondernemers en de gemeente.

Dijnselburg

Het gebied Dijnselburg is een locatie die door de gemeente wordt bekeken voor de 'Versnellingsopgave'. De versnellingsopgave is bedoeld om sneller meer betaalbare woningen te creëren in de gemeente.

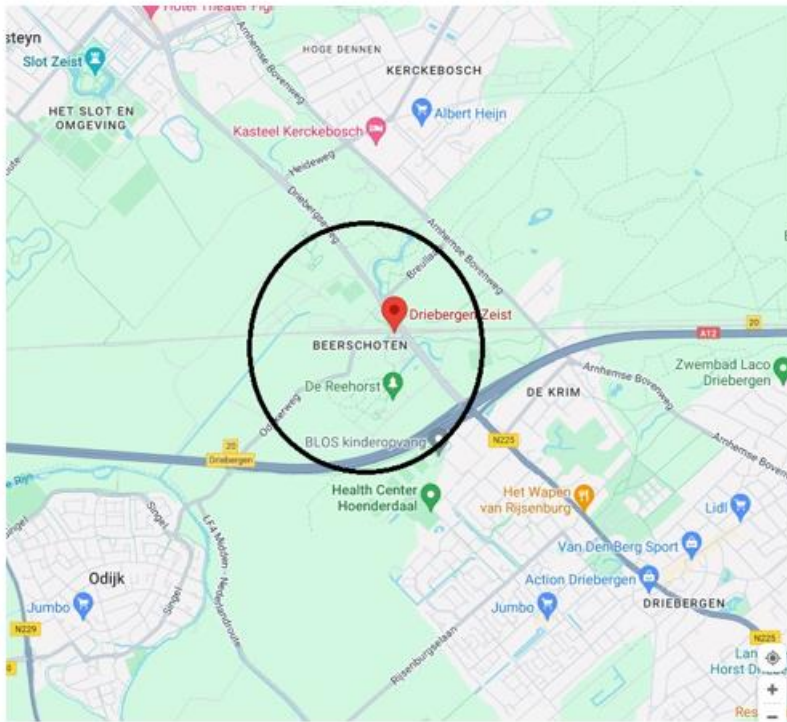
In het kader van de prestatieafpraak met de gemeente heeft RK Zeist voor de opvang van vluchtelingen en statushouders en de huisvesting van "Zeister spoedzoekers" de bouw van flexwoningen onderzocht. RK Zeist is bereid om te investeren in Flexwoningen wanneer dat bedrijfseconomisch verantwoord is. Er is overleg geweest met de gemeente om op de locatie Dijnselburg Flexwoningen te realiseren. In de meerjarenbegroting van RK Zeist is daarom een budget van € 30 miljoen verwerkt om per jaar 30 Flexwoningen te bouwen, tot en met 2028 in totaal tot 150 Flexwoningen.

In januari 2024 is bekend geworden dat de gemeente op basis van onderzoek heeft geconcludeerd dat flexwoningen financieel niet haalbaar zijn op deze locatie. Het bouwen van permanente woningen biedt wel een goed toekomstperspectief. Dat wordt door de gemeente meegenomen in de gebiedsvisie. Het investeringsbudget van € 30 miljoen zou daarvoor ingezet kunnen worden. De geactiveerde voorbereidingskosten voor de flexwoningen die RK Zeist tot en met 2023 heeft besteed zijn slechts € 7.000 en blijven geactiveerd.

NB: In de laatste versie van de begroting van NabijWonen is het budgettaire beslag voor de realisatie van deze 150 Flexwoningen niet meer opgenomen. Verdere besluitvorming over de locatie Dijnselburg is aan het bestuur van NabijWonen.

Stationsgebied Driebergen - Zeist

De gemeenten Zeist en Utrechtse Heuvelrug en de Provincie Utrecht hebben het Stationsgebied Driebergen – Zeist aangewezen als grote ontwikkellocatie. Het gebied is 50 hectare groot. In 2024 wordt gewerkt aan een gebiedsvisie.



Stationsgebied Driebergen - Zeist

In 2024 worden de mogelijkheden onderzocht om tot circa 1.500 woningen te bouwen. RK Zeist en Heuvelrug Wonen hebben de ambitie om op deze locatie het aandeel sociale huurwoningen te realiseren. Deze ambitie zal in 2024 verder worden uitgewerkt.

De voorbereidingskosten voor dit project zijn betaald door Heuvelrug Wonen.

2. Betaalbaarheid en toewijzen

2.1 Huurprijzen

2.1.1 Onze doelstellingen en afspraken

In het kader van de NPA zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt over de betaalbaarheid. De jaarlijkse huurverhoging in de jaren 2023 tot en met 2025 wordt gebaseerd op de cao-loonontwikkeling minus 0,5%. En huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum hebben in 2023 huurverlaging gekregen tot € 575,03 per maand. Het aantal woningen met een huurprijs tot € 575,03 mag tot en met 2025 niet dalen. Tenslotte voeren vanaf 2023 woningcorporaties isolatiemaatregelen uit zonder huurverhoging te vragen.

RK Zeist heeft deze afspraken verwerkt in de meerjarenbegroting.

In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat tenminste 60% van de vrijgekomen woningen wordt aangeboden in de huurklassen tot de 2^e aftoppingsgrens.

Deze afspraak is verwerkt in de gehanteerde streefhuren, die zijn verwerkt in de meerjarenbegroting.

De opbrengst van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt benut voor investeren in de woningvoorraad. Omdat RK Zeist nog geen inkomensafhankelijke huurverhoging heeft toegepast, is deze afspraak van belang voor de toekomst.

Uit het SVB volgt dat minimaal 60% van de woningen wordt verhuurd tegen een huurprijs van maximaal de 2^e aftoppingsgrens. Dit is overeenkomstig de prestatieafspraken met de gemeente en verwerkt in het huurbeleid. Het huurbeleid is verwerkt in de begroting.

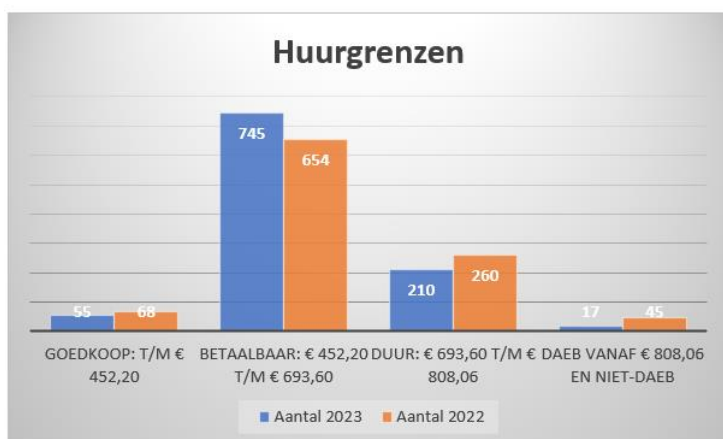


Vrije sector appartementen in het voormalig klooster Maria Oord

In het SVB is vastgelegd dat maximaal 10% van de woningen verhuurd wordt in de vrije sector. Wij doen dat om meer woningen voor de middeninkomens beschikbaar te krijgen en daarmee ook de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Wij gaan daaraan geleidelijk invulling geven.

2.1.2 De huurprijzen van onze woningen

Per 31 december 2023 behoort 77,9% van de woningvoorraad tot de categorie 'goedkoop' of 'betaalbaar', de 2^e aftoppingsgrens (2022: 70,3%). De gemiddelde maandhuur voor onze sociale huurwoningen is € 615 (2022: € 622). Hiermee voldoet RK Zeist aan de prestatieafspraken met de gemeente. Het gemiddelde huurprijzniveau is 61,3% van de maximale huurprijs (2022: 67,9%).



In 2023 zijn er meer woningen in de lagere huurprijsklassen. Dit komt voornamelijk door de huurverlaging per 1 juli 2023 naar € 575,03 voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum. Dit verklaart waarom het gemiddelde huurprijzniveau ten opzichte van de maximale huurprijs lager is dan in 2022.

In aanvulling op de grafiek is de tabel van de huurprijzen opgenomen in bijlage 4 van dit deel van het verslag.

Uit het overzicht van de huurprijzen blijkt dat er nog veel ruimte is om invulling te geven aan de doelstelling om (maximaal) 10% van de woningen in de vrije sector te verhuren aan de doelgroep met middeninkomens.

2.1.3 Huurverlaging

Op 1 maart 2023 is de wet 'Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen' ingegaan. Met deze wet hebben huurders van een sociale huurwoning met een laag inkomen en een hoge huur recht op een huurverlaging. De huurverlaging geldt voor huurders met een huurprijs boven de € 575,03 en een laag inkomen. Wanneer het gezamenlijk huishoudinkomen van de huurder niet hoger is dan 120% van het sociaal minimum is sprake van een laag inkomen.

Voor ongeveer 1/3 van de huurders van RK Zeist geldt op grond van deze wet een lagere huur. De meeste huurverlaging heeft RK Zeist op basis van door de belastingdienst aangeleverde gegevens zelf vastgesteld. In enkele gevallen hebben huurders deze aangevraagd. Op basis van deze huurders aangeleverde gegevens zijn alle aanvragen gehonoreerd.

2.1.4 Huurverhoging

De toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen is gekoppeld aan de loonontwikkeling. De loonontwikkeling van december 2021 tot december 2022 is 3,1%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging in het kalenderjaar 2023 maximaal 3,1%. De maximale stijging van de huursom voor sociale huurwoningen is 2,6%.

Door wetswijziging is de toegestane huurverhoging voor woningen in de vrije sector gekoppeld aan de loonontwikkeling (+ 1%) als die lager is dan de inflatie. De inflatie van december 2021 tot december 2022 is 9,7%. De loonontwikkeling in die periode is 3,1%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging voor woningen in de vrije sector in het kalenderjaar 2023 maximaal (3,1% + 1 =) 4,1%.

RK Zeist heeft de huur van alle sociale huurwoningen, die als gevolg van de Wet huurverlaging voor lage inkomens niet zijn verlaagd, en garages per 1 juli 2023 met 3,1% verhoogd. De huurprijzen van de vrije sectorwoningen zijn ook met 3,1% verhoogd. De huurprijs van zelfstandige sociale huurwoningen mag daarbij niet hoger zijn dan de maximaal toegestane huur volgens het woningwaarderingstelsel (WWS). De huurprijs van de onzelfstandige sociale huurwoningen is afgetoet op de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20).

De huur van de bedrijfsruimten is per 1 januari 2023 verhoogd in overeenstemming met de afspraken in het huurcontract (vaak CPI).

Bezwaren

In 2023 hebben wij 2 bezwaarschriften ontvangen tegen de in rekening gebrachte huurverhoging. Na uitleg en toelichting over de toegepaste huurverhoging hebben de bezwaarmakers het bezwaarschrift ingetrokken.

2.2 Huurvorderingen

2.2.1 Onze doelstellingen en afspraken

Met de gemeente is afgesproken dat huisuitzetting door schuldenproblematiek (zowel huur als energie) zo veel mogelijk wordt voorkomen door goede samenwerking met de gemeente en de regionale sociale dienst.

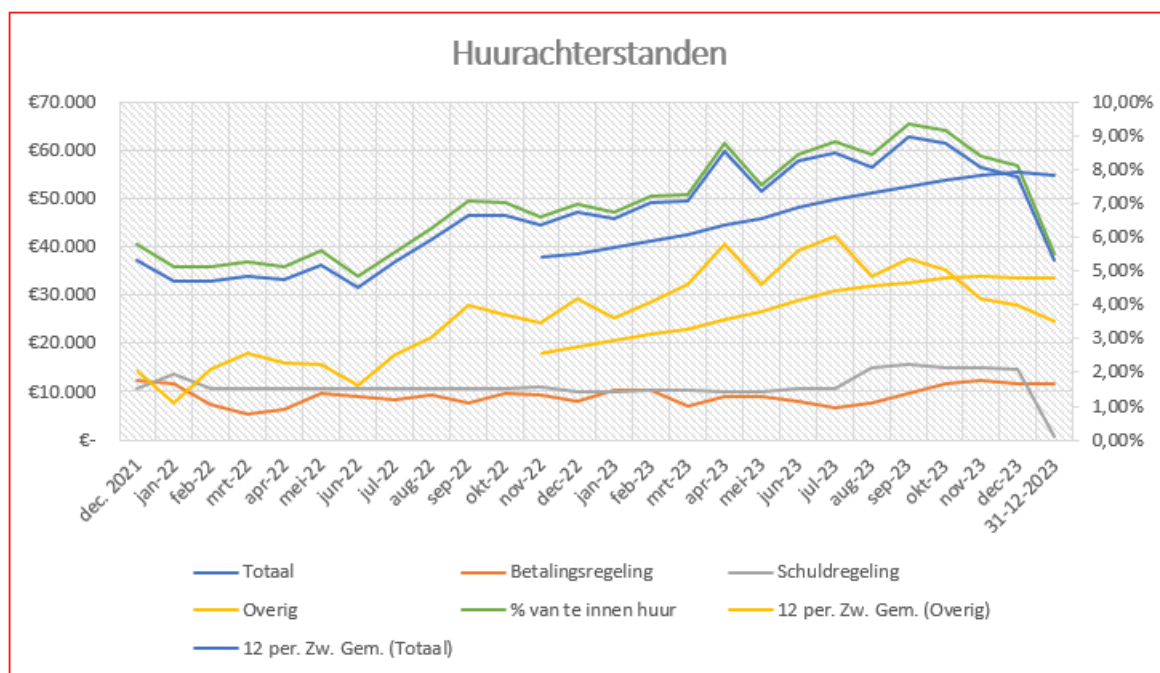
Bij RK Zeist zijn we alert op het ontstaan van huurachterstanden. Het systeem van aanmanen en invorderen, waarbij het ideaal is dat huurders via email een aanmaning ontvangen en met iDEAL kunnen betalen, heeft vaak het gewenste resultaat. Indien de ontvangst van de huur uitblijft, wordt ook telefonisch contact gezocht door de medewerker verhuur of de medewerker leefbaarheid. Vaak resulteert dit alsnog in ontvangst van de huur, direct of via het treffen van een passende betalingsregeling. Maatwerk is het uitgangspunt. Door de directe contacten met huurders kunnen we bij aanhoudende betalingsproblemen huurders ook beter helpen en doorverwijzen naar instanties voor schuldhulpverlening.



In 2023 heeft RK Zeist een ander deurwaarderskantoor ingeschakeld die meer bij RK Zeist passend maatwerk kan leveren.

2.2.2 Tabel / overzicht

In onderstaande tabel zijn de relevante gegevens over de huurvorderingen opgenomen.



Gegevens 31-12-2023: hierin is de afboeking van € 17.500 ten laste van de reeds gevormde voorziening verwerkt

Ondanks alle inspanningen blijkt dat de huurvorderingen in de zomerperiode 2022 en zomerperiode 2023 significant zijn toegenomen. Na de zomerperiode 2022 zien we 10% meer huurvorderingen tegen gemiddeld 30% hogere bedragen. Na de zomerperiode 2023 zien we € 11.000 meer huurvorderingen en een gemiddelde huurvordering die ruim 30% hoger is dan voor het begin van de zomerperiode 2023. Na september 2023 neemt door intensivering van de invorderingsactiviteiten het aantal vorderingen af met 20 en het bedrag met € 8.000. Relatief geringe vorderingen (het "laaghangend fruit") kunnen nog goed worden geïnd. Bij problematisch meer opgelopen vorderingen ligt dat ingewikkelder.

Wij verklaren de stijging van de huurvorderingen doordat huurders met huurachterstand in de vakantieperiode door afwezigheid wegens vakantie minder goed bereikbaar zijn voor onze medewerkers die met de incasso zijn belast, de toenemende moeite die een deel van de huurders heeft om met hun besteedbaar inkomen alle uitgaven voor eerste levensbehoeften te betalen en de toenemende onmogelijkheid van huurders om eenmaal opgelopen huurachterstanden in te lopen.

De huurvorderingen als % van de maandelijks te innen huur neemt toe van 5,1% in januari 2022, naar 7,1% in september 2022 en vervolgens naar 9,32% in september 2023. Daarna neemt het % af naar 8,1% in december 2023 (5,51% na afboeking). Door intensivering van de invorderingsactiviteiten is er tegen het einde van 2023 een dalende trend gerealiseerd (ook voor afboeking).

Uit de analyse blijkt dat het belangrijk is om voor – tijdens – en direct na de zomerperiode de invorderingsactiviteiten te intensiveren, er op gericht om oplopende vorderingen te vermijden.

Ontruimingen

In 2023 was er voor RK Zeist geen aanleiding om woningen te ontruimen.

2.3 Toewijzen

2.3.1 Onze doelstellingen en afspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente en in het SVB is vastgelegd dat, ook door het versterken van de draagkracht van wijken, wordt geprobeerd de leefbaarheid te verbeteren. Dat doen wij door onder meer beperking van geconcentreerde toewijzing van woningen aan kwetsbare groepen en de wettelijke ruimte te benutten om meer gedifferentieerde instroom (huurders met (lage) middeninkomens) te bewerkstelligen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de 15% vrije ruimte die wettelijk wordt geboden.

Dit is nog niet voldoende uitgewerkt en zal in 2024 vorm krijgen.

2.3.2 Huuropzeggingen en nieuwe verhuur bestaand bezit

Huuropzeggingen

In 2023 zijn 52 huuropzeggingen ontvangen, dit betreft 50 DAEB- en 2 niet DAEB-woningen. Deze woningen zijn opnieuw verhuurd.

Passend toewijzen

Vanaf 2016 is voor woningcorporaties wet- en regelgeving, voor passend toewijzen van kracht. De overheid wil hiermee voorkomen dat aan huishoudens met een laag inkomen een te dure woning wordt toegewezen. Tenminste 95% van de toewijzingen moet voldoen aan de regels voor passend toewijzen. Een laag inkomen is in dit verband een inkomen waarbij nog recht bestaat op huurtoeslag; er is geen vaste inkomensgrens.

RK Zeist heeft in 2023 aan alle huishoudens met een laag inkomen een passende woning toegewezen. Dat betekent dat aan alle huishoudens met een laag inkomen een woning met een netto huur tot en met de bijbehorende aftoppingsgrens is toegewezen. De tabel passend toewijzen is opgenomen als bijlage 5 van dit deel van het verslag.

70% van de opnieuw verhuurde woningen (35 van de 50 DAEB- woningen) hebben plaatsgevonden in de huurprijsklasse beneden de 2^e aftoppingsgrens van € 693,60. 30% van de opnieuw verhuurde woningen (15 van de 50 DAEB-woningen) en de 2 opnieuw verhuurde niet – DAEB- woningen hebben plaatsgevonden in de huurprijsklasse daarboven.

In 2023 wordt de primaire doelgroep gevormd door huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen tot € 44.035 per jaar voor eenpersoonshuishoudens en € 48.625 per jaar voor meerpersoonshuishoudens. Van alle toewijzingen in de DAEB-sector moet in 2023 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 heeft met de Zeister corporaties afgesproken dat minimaal 85% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de primaire doelgroep. In 2023 zijn geen DAEB-woningen toegewezen aan een huishouden met een inkomen boven de grenzen van de primaire doelgroep (2022: 2); 100% (2022: 97%) is toegewezen aan de primaire doelgroep (50 woningen). Hiermee blijven wij binnen de grenzen van de wet.

Loting

In 2023 is geen invulling gegeven aan de afspraak met de gemeente Zeist en Woongood Zeist om een woning te verloten.

Van Groot naar beter

De "Van Groot naar Beter regeling" is er voor mensen een grote woning (minimaal 4 kamers) huren en een kleinere, beter passende woning (maximaal 3 kamers), willen gaan huren. Het is een regeling waarbij, wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan, deze huurders voorrang krijgen bij de huur van de kleinere woning. De netto huur van de nieuwe (kleinere) woning wordt nooit meer dan € 50,- hoger dan de netto huur van de oude (grotere) woning.

Door deze regeling komen grotere woningen vrij voor huurders die nu in een (te) kleine woning wonen en graag groter willen wonen.

2.3.3 Verhuur nieuwe woningen

In 2023 zijn geen nieuw gebouwde woningen in exploitatie genomen. Wel zijn de huurcontracten voorbereid met de huurders van de 18 nieuwe woningen die in december 2023 zijn opgeleverd en in januari 2024 in exploitatie zijn genomen.

2.4 Specifieke doelgroepen

2.4.1 Onze doelstellingen en afspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente zijn inspanningsverplichtingen verwerkt om woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Dat zijn woningzoekenden die om bepaalde redenen urgent een woning zoeken, waaronder statushouders, woningzoekenden met een beperking of die begeleid of met zorg moeten wonen.

Wij leveren onze jaarlijkse bijdrage door het toewijzen van woningen aan bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen worden binnen het gebouw "Eikenstein" 35 woningen voor zorgcliënten gerealiseerd, 15 vaste zorgwoningen en 20 "gespikkeld" (door elkaar) met reguliere woningen. Onze projecten Dwarsweg (in aanbouw) en Hofje van Zeist (in voorbereiding) zijn bestemd voor bijzondere doelgroepen.

In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat woningcorporaties zorgen voor voldoende passende woonvormen. De gemeente zorgt dat er voldoende zorg en ondersteuning beschikbaar is voor huurders die dit nodig hebben. Met ouderen die niet willen verhuizen wordt meegedacht wat nodig is om thuis te blijven wonen. Onder meer om woningdelen mogelijk te maken (benedenverdieping geschikt maken voor de senior, bovenverdieping voor jongeren).

Wij bekijken voortdurend of voldoende passende woonvormen beschikbaar zijn en kunnen komen. Dat blijkt mede uit de nieuwbouwwoningen die onderhanden en in voorbereiding zijn en uit de volgende paragraaf.

Het "meedenken met ouderen die thuis willen blijven wonen" wordt een van de concrete aandachtspunten voor 2024.

2.4.2 Welzijn en zorg

Couwenhoven

In appartementengebouw 10 aan de Couwenhoven bevindt zich een woongroep voor ouderen. De leden van de woongroep wonen tussen de overige bewoners in het gebouw. Toewijzing van woningen voor deze woongroep geschiedt, met toestemming van de gemeente, buiten het woonruimteverdeelsysteem om.

In het gebouw is een 4-kamerwoning ingericht als ontmoetingsruimte. Wij werken aan een nieuwe

ontmoetingsruimte in het gebouw die breder gebruikt kan worden. De woning die nu wordt gebruikt als ontmoetingsruimte kan dan weer worden verhuurd.

De Driest

Complex De Driest, oorspronkelijk een school, is verbouwd en wordt verhuurd aan zorgverlener Stichting Reinaerde. Het betreft 10 appartementen die door Reinaerde aan hun cliënten worden toegewezen. De Driest is gevestigd in een pand dicht bij het centrum van Zeist. Bij de verbouwing zijn originele onderdelen van het oorspronkelijke gebouw behouden. Het gebouw bestaat uit twee verdiepingen. De gezamenlijke ruimte waar de cliënten elkaar kunnen ontmoeten is op de benedenverdieping gevestigd. Er is een tuin waar de cliënten gebruik van kunnen maken.



De Driest

Beter Wonen

Voor sociaal kwetsbare mensen is het een grote stap om vanuit de ambulante zorg, zoals onder andere GGZ, reclassering, jeugdzorg, verslavingszorg, vrouwenopvang, zelfstandig te gaan wonen. De combinatie van een eigen woning met begeleiding op maat werkt in de praktijk. Vereniging Beter Wonen coördineert de uitstroom uit (zorg)instellingen.

In 2023 hebben wij 2 woningen aan Beter Wonen aangeboden, waarvoor zij een huurder hebben gezocht.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

De gemeente is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Wanneer een huurder een aanpassing nodig heeft kan die een aanvraag indienen bij het sociaal team van de gemeente. De gemeente beoordeelt de aanvraag. Een grote ingreep behoeft de goedkeuring van RK Zeist.

2.4.3 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 woning. Hiervoor werken de gemeente, het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) en de woningcorporaties samen. Statushouders krijgen buiten het verdeelsysteem om een geschikte woning toegewezen.

In 2023 heeft de RK Zeist 4 woningen toegewezen om statushouders te huisvesten.

2.5 Huurderving door leegstand

2.5.1 Onze doelstellingen en afspraken

Ondanks het goede voornemen om de huurderving wegens leegstand beter te beperken en te beheersen, moet de conclusie zijn dat de huurderving in 2023 is toegenomen. De beheersing is wel verder verbeterd door betere registratie van de oorzaken, waardoor beter gestuurd kan worden.

2.5.2. Leegstand in het verslagjaar

De leegstand en huurderving is in 2023 opgelopen tot 2.582 dagen en € 71.000 (2022: 2.419 dagen en € 69.000). De oorzaken zijn weergegeven in de navolgende tabel:

Oorzaak leegstand	2023	2022
Asbestsanering	110	123
COA	0	19
Geen kandidaten	26	296
Badkamer, Keuken, Toilet	413	0
Mutatieonderhoud	1.734	1.239
Bijzondere doelgroep	31	0
Verduurzaming	268	142
Totaal	2.582	1.819

Behalve de oorzaken "geen kandidaten" en "bijzondere doelgroep" kan de rest van de leegstand in 2023 (2.525 dagen) worden aangemerkt als investering in de kwaliteit van het woningbezit.

3. Kwaliteit en verduurzamen

3.1 Verduurzamen

3.1.1 Onze doelstellingen en afspraken

Verduurzamen is geen doel op zich. We doen dat om de uitstoot van koolstofdioxide (CO₂) te verminderen en daardoor de klimaatverandering te beheersen.

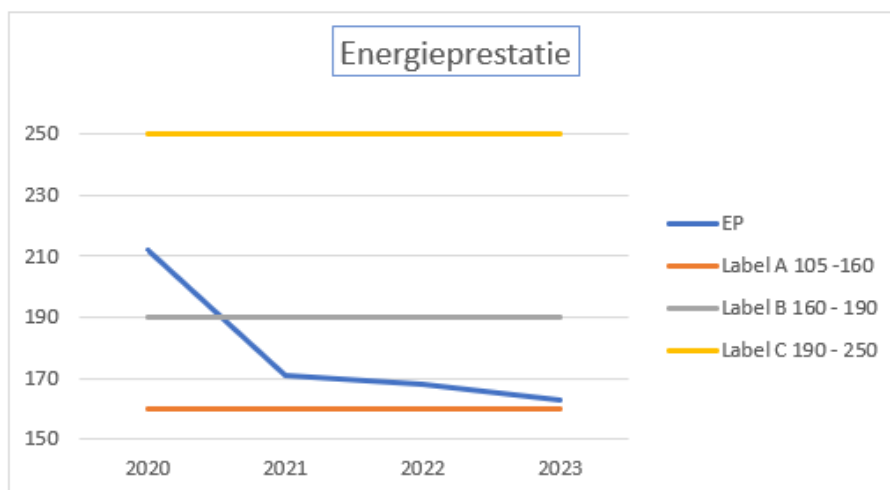
(CO₂) is een gas dat van nature in de atmosfeer aanwezig is. Vooral door de verbranding van fossiele brandstoffen, zoals kolen, olie en gas, is de hoeveelheid CO₂ in de atmosfeer in de laatste 150 jaar sterk toegenomen. CO₂ is een broeikasgas en samen met andere broeikasgassen zorgt het ervoor dat het leefbaar is op aarde en dat de temperaturen redelijk stabiel blijven. Te veel CO₂ in de atmosfeer is echter een probleem omdat het daardoor té warm wordt, en ook steeds warmer. De opwarming van de aarde zorgt er namelijk ook voor dat er nog meer CO₂ in de lucht komt.

Om de ergste effecten van klimaatverandering te voorkomen is het cruciaal om de opwarming onder de 1,5 graad te houden, zoals aanbevolen door The Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) van de Verenigde Naties. Om dit te bereiken moet wereldwijd de uitstoot van CO₂ verminderen. Dit kan worden bereikt door minder energie te verbruiken, het sluiten van kolencentrales, geleidelijk over te stappen van kolen, olie en gas naar meer duurzame energiebronnen zoals windmolenparken, zonnepanelen en wellicht ook kernenergie.

Om hieraan bij te dragen verduurzaamt RK Zeist haar woningen door energiebesparende maatregelen. Energiebesparende maatregelen zijn ook belangrijk voor de kwaliteit van de woning. Het maakt woningen niet alleen comfortabeler, maar zorgt door minder energieverbruik ook voor lagere woonlasten van huurders.

RK Zeist heeft eerder als beleid vastgesteld dat in 2050 de woningvoorraad CO₂-neutraal is. Een eerste tussenstap was een gemiddelde Energie-Index van label B voor onze woningen in 2020. Hiermee sluit RK Zeist aan bij het Convenant Energiebesparing Huursector uit 2012, een onderdeel uit het Energieakkoord. In dat convenant is vastgelegd dat de woningen van corporaties eind 2020 gemiddeld energielabel B hebben.

Het gemiddelde label B heeft RK Zeist in 2021 gerealiseerd. Na 2021 is de energie index (binnen de grenzen van label B) verder verbeterd van 171 naar 163. Die verbetering is gerealiseerd door te investeren in het verduurzamen van woningen in bezit en door (extra) te investeren in (zeer) energiezuinige nieuwbouwwoningen. Voor het verloop vanaf 2020 zie de grafiek hierna.



Het projectmatig verduurzamen van het appartementencomplex Couwenhoven verklaart de verbetering van de energieprestatie in 2021. Voor het overige betreft het verduurzamingsmaatregelen in individuele woningen, voornamelijk bij mutatie.

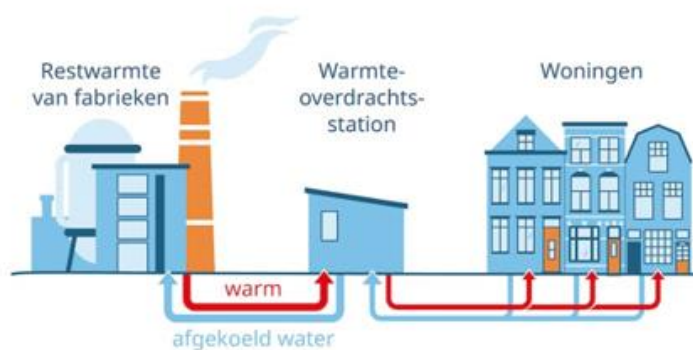
RK Zeist participeert in het kader van verduurzamen, samen met andere woningcorporaties in de regio, in het RWU-programma duurzaamheid. Dit programma draagt bij aan onze doelstelling om de CO₂-uitstoot van onze woningportefeuille en organisatie naar neutraal te brengen in 2050. Het programma leidt onder meer tot: kennisuitwisseling, experimenten en pilotprojecten, nieuwe inzichten en ervaringen, het aantrekken van subsidies en (financiële) ondersteuning via externe programma's, en is een aanvulling op ons netwerk. Kijk voor meer informatie op: www.utrechtenergieneutraal2050.nl.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 zijn de NPA ondertekend. Ingevolge de NPA moet in 2030 ongeveer 20% van de woningen aardgasvrij worden verwarmd.

Het aardgasvrij maken zal gaan via een wijkgerichte aanpak. De gemeente heeft hierbij de regie.

Thans is nog niet bekend met welke maatregel(en) in Zeist aardgasvrij wordt gemaakt, aansluiting op een warmtenet of anderszins, en in welke wijken. Daarom is ook niet bekend hoeveel van onze woningen erbij zijn betrokken. In de Transitievisie Warmte (TVW) schetst de gemeente al wel een route voor de geleidelijke overgang naar een aardgasvrije gemeente Zeist.



Werking warmtenet

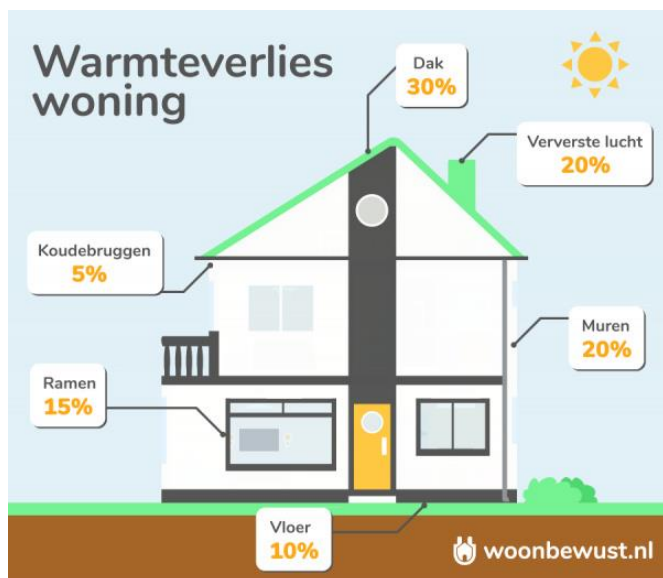
Voor aardgasvrij maken heeft RK Zeist voor 200 (grondgebonden) woningen (20% van 1.000 woningen) in de meerjarenbegroting een reservering gemaakt van netto € 5 miljoen.

Woningen met energielabel E, F en G moeten ingevolge de NPA worden verbeterd naar tenminste energielabel D. Voor RK Zeist betreft het nog 25 woningen van complex "Ons Huis", die (bij mutatie) worden verbeterd, indien technisch mogelijk naar energielabel A of B.

Deze verbetermaatregel is, inclusief renovatie, voor in totaal € 1,6 miljoen in de meerjarenbegroting verwerkt.

Vanaf 2026 dienen bij einde levensduur CV-ketels in grondgebonden woningen te worden vervangen door CV-ketels met hybride warmtepomp. Het kabinet heeft in 2022 aangekondigd dit voor alle huiseigenaren verplicht te stellen.

De extra investeringen hiervoor zijn in de meerjarenbegroting verwerkt.



Eveneens ingevolge de NPA moeten 675.000 (30% van het aantal) sociale huurwoningen worden geïsoleerd naar de "isolatiestandaard". De isolatiestandaard geeft aan wanneer de woning goed genoeg is geïsoleerd om aardgasvrij te kunnen worden.

In de meerjarenbegroting van RK Zeist zijn investeringen verwerkt om, naast de woningen in complex "Ons Huis", nog eens 363 woningen naar energielabel A of beter te brengen en 21 naar label B. Dat is meer dan 30% van het woningbezit van RK Zeist. Alhoewel nog niet bekend is welke "isolatiestandaard" ons bezit heeft, wordt voorsnog verondersteld dat label A toereikend is en daarmee de in de begroting voorziene investeringen om aan de NPA te voldoen.

Prestatieafspraken gemeente Zeist

In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat woningen (nu) gemiddeld energielabel B hebben. Voor woningen met een lager energielabel wordt verkend of er laagdrempelige maatregelen zijn die het energieverbruik beperken en het wooncomfort verhogen.

Uit de grafiek hiervoor blijkt dat ons bezit gemiddeld label B heeft en dat voor nu aan de prestatieafspraken wordt voldaan.

In de prestatieafspraken met de gemeente is ook vastgelegd dat in 2030 woningen een gemiddeld energielabel A hebben. Dit wordt bereikt door te investeren in energiezuinig maken van woningen en door duurzaam opwekken van energie. In de afweging om te investeren wordt gekeken naar de relatie kosten : opbrengsten, waarbij opbrengsten staat voor de besparing voor de huurder.

Hiervoor is al uiteengezet welke investeringen RK Zeist doet. Hiermee voldoet RK Zeist ook aan de prestatieafspraken met de gemeente. Uit de grafiek "Energieprestatie" hiervoor blijkt dat het gemiddelde label A bijna is bereikt.

Daarnaast is afgesproken dat wij:

- bij renovatie, tijdens mutatie, en op verzoek van bewoners een perilexaansluiting realiseren voor elektrisch koken en bij renovatieprojecten binnen de begroting de mogelijkheden onderzoeken om van het gas af te gaan;
- bij reeds verduurzaamde – en aardgasvrije woningen huurders goed en regelmatig zullen voorlichten over het gebruik van installaties om hoge energierekeningen en ongezond binnenklimaat te voorkomen.

RK Zeist voldoet aan de afspraken.

In 2023 heeft RK Zeist voor huurders de keuze mogelijk gemaakt om elektrisch te koken. Hier hebben 21 huurders gebruik van gemaakt, waarbij een perilexaansluiting is geplaatst. Daarnaast zijn ook in alle mutatiwoningen perilexaansluitingen geplaatst.

Daar waar het van toepassing is geven wij de bewoners voorlichting over het goed gebruiken van de installaties in de woning.

Strategisch voorraadbeleid

Uit het SVB volgt dat alle woningen naar de isolatiestandaard worden gebracht.

Zoals hiervoor al vermeld zullen in de komende jaren ruim 400 woningen worden verbeterd en zal het energielabel gaan naar minimaal label "B", maar meestal "A". Dit wordt gedaan door verschillende maatregelen zoals isolatie van muren, nieuwe daken met isolatie, aanleg van zonnepanelen, plaatsen van HR-glas en aanleg van mechanische ventilatie.

3.1.2 Realisatie van de doelstellingen

Alhoewel geen grote stappen gezet konden worden, is RK Zeist in 2023 verdergegaan met het verduurzamen van haar vastgoed.

In de planning voor 2023 stond het project "De Witte Hoven", dat behelst verduurzamen, in combinatie met groot onderhoud, renovatie en verbeteren van de woningen.



Complex "De Witte Hoven"

De voorbereiding is al in 2022 gestart en ook de installaties voor centrale verwarming en mechanische ventilatie zijn vervangen. In 2023 bleek al snel dat het project meer complex is dan eerder ingeschat, waardoor, mede door gebrek aan personele capaciteit bij RK Zeist, het project is vertraagd. Uiteindelijk is het project in 2023 verder voorbereid zodat het werk kan worden aanbesteed. In 2023 is alleen een proefopstelling van te vervangen kozijnen gerealiseerd, alsmede binnen- en buitenschilderwerk uitgevoerd. Voor het overige zijn de werkzaamheden doorgeschoven naar 2024.

Ook in 2023 zijn maatregelen uitgevoerd om het kantoor van RK Zeist te verduurzamen. In dat kader is enkel glas vervangen door HR++ beglazing.

Zonnepanelen

Energiekosten bepalen een groot deel van de woonlasten. RK Zeist wil de woonlasten voor de huurders betaalbaar houden. Besparen op energie door het opwekken van zonnestroom helpt daarbij. Daarnaast is het goed voor het milieu.

De aanschaf van zonnepanelen betekent een flinke investering. En lang niet iedereen kan die investering doen. RK Zeist zet zonnepanelen op twee manieren in om milieuvriendelijk energie op te wekken.

Grondgebonden woningen

RK Zeist geeft haar huurders de mogelijkheid om zelf zonnestroom op te wekken door zonnepanelen en de bijbehorende installatie van RK Zeist te huren. Doordat de huurprijs (veel) lager is dan de kosten van de bespaarde energie profiteert de huurder meteen van zonnestroom zonder dat zelf de investering te hoeven doen. RK Zeist heeft de rol van verhuurder van de panelen en de installatie; de huurder verbruikt de opgewekte stroom in zijn huishouden en het eventuele meerdere (terug) aan het energiebedrijf.

RK Zeist streeft ernaar om zo veel mogelijk woningen te voorzien van zonnepanelen. Daarbij wordt samengewerkt met Wocozon, een organisatie zonder winstoogmerk met als doel huurders van woningcorporaties te laten profiteren van zonnestroom.



Alle huurders van eengezinswoningen met een geschikt dak hebben een aanbod ontvangen voor plaatsing van zonnepanelen. Op alle woningen die zijn aangemeld zijn de panelen gelegd. In 2023 zijn op 5 woningen van spijtoptanten en mutatie-woningen alsnog panelen gelegd. Er liggen nu op 323 woningen zonnepanelen. Het aantal opgewekte KWh is 594.000 ofwel 1.839 per installatie (2022: 588.000 KWh en 1.960 per installatie.) De vermeden CO₂ in 2023 is 385 ton (2022: 382 ton).

Appartementencomplexen

RK Zeist plaatst zonnepanelen op daken van appartementencomplexen. De opgewekte stroom wordt aangesloten op de meterkast van de centrale voorzieningen, zoals verlichting en liften, zodat de opbrengst in mindering komt op de servicekosten. Daarnaast levert RK Zeist de stroom die niet wordt gebruikt door de centrale voorzieningen terug aan het energiebedrijf. RK Zeist rekent een vergoeding gelijk aan de zonnepanelen op de daken van grondgebonden woningen door in de servicekosten. In het kader van de verduurzaming van appartementencomplex Couwenhoven heeft RK Zeist 492 panelen op het dak van het complex gelegd.

Voor 2024 en de jaren daarna staat, wanneer voldoende rendement kan worden gerealiseerd, het leggen van zonnepanelen op de daken van verschillende appartementencomplexen in de planning.

Projecten in voorbereiding

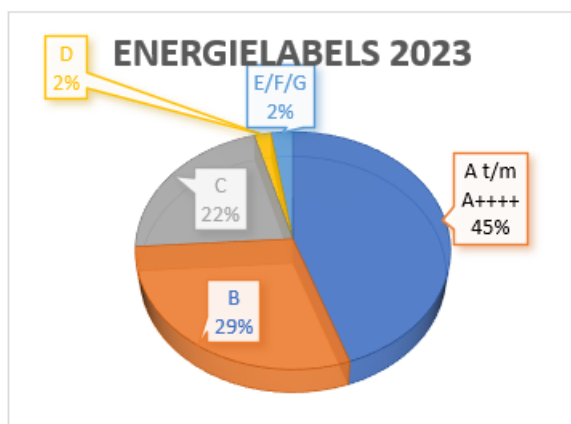
Hierna is een overzicht opgenomen van de projecten verduurzamen in de komende jaren:

Investerings in verduurzamen van woningen								
Omschrijving	Aantal	Naar label	2024	2025	2026	2027	2028	2029 t/m 2038
De Hoven	132	A	1.288.000					
De Clomp	86	A (3 B)		1.605.000				
Dahliastraat	22	B (4 A)			259.000			
Schermerslaan	120	A						1.500.000
Oranjerie	24	A						257.000
Aardgasvrij maken		A						5.000.000
Subtotaal	384		1.288.000	1.605.000	259.000	0	0	6.757.000
Ons Huis	35	A / B *	309.000	317.000	243.000	166.000	170.000	457.000
Warmtepompen					158.000	126.000	95.000	1.604.000
Van kookgas af			11.000	12.000	12.000	12.000		
Zonnepanelen			257.000	8.000	12.000	8.000	8.000	
Subtotaal	35		577.000	337.000	425.000	312.000	273.000	2.061.000
Totaal	419		1.865.000	1.942.000	684.000	312.000	273.000	8.818.000

* indien technisch mogelijk

Overzicht energielabels

In de grafiek hierna is het totaaloverzicht van de labels weergegeven. De uitgebreide tabel is opgenomen als bijlage 6 bij dit deel van het verslag.



Vanaf 1 januari 2021 geldt de NTA 8800 als methodiek voor het bepalen van de energieprestatie (EP) van het woningbezit. De klassenindeling voor het energielabel wordt bepaald op basis van de BENG 2 (primair fossiel energiegebruik: kwh / m2 per jaar). De scores lopen van 0 voor label A++++ tot > 390 voor label G. Een lage score betekent minder verbruik dan bij een hoge score.

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 EP-scores met de bijbehorende labelklassen.

In 2023 zijn er nog 25 woningen (2022: 36 woningen) die in de laagste labelklassen E, F en G vallen. Deze woningen zijn (nagenoeg allemaal) van het complex Ons Huis. Deze woningen worden bij mutatie ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd. Dit kan niet in bewoonde staat worden gedaan. Na renovatie krijgen de woningen indien technisch mogelijk label A of B.

3.1.3 Verduurzamen en woonlasten

Het rendement van verduurzamen is tweërlei: het rendement voor het milieu en het rendement door bij voorkeur minder woonlasten voor onze huurders. RK Zeist heeft haar plannen voor het verduurzamen van haar woningen gebaseerd op het uitgangspunt dat door verduurzamen de energierekening voor huurders in ieder geval niet hoger wordt. RK Zeist rekent de investering voor het isoleren van woningen niet door in de huurprijs. Alleen bij zeer energiezuinige woningen waarbij huurders aantoonbaar voordeel hebben door een (zeer) lage energierekening rekent RK Zeist, waar dat wettelijk is toegestaan, een energieprestatievergoeding.

In toenemende mate blijkt dat (voorgenomen) investeringen in het verduurzamen van woningen en het zelf opwekken van energie niet (meer) aan dit uitgangspunt voldoen. Energiebedrijven verhogen hun tarieven. We zien dit bij het zelf opwekken van elektriciteit door huurders die zonnepanelen huren en horen daarover van andere corporaties bij aansluiting van woningen op stads- warmtenetten, waarbij energiebedrijven feitelijk een monopoliepositie hebben.

Bij toekomstige investeringsbeslissingen voor verduurzamen van woningen waarbij energiebedrijven partij worden en bij nieuwe huurcontracten waarbij aan huurders zonnepanelen worden verhuurd, zal aan dit aspect aandacht besteed moeten worden.

3.2 Groot onderhoud, renovatie en verbeteren bestaand bezit

3.2.1 Onze doelstellingen en afspraken

Voor (nagenoeg) ons hele woningbezit streven wij naar 'doorexpluiten'. Het uitvoeren van 'levensduur verlengend onderhoud' is derhalve het uitgangspunt.

Daarom voeren wij in onze woningcomplexen eens in de omstreeks 40 jaar projecten groot onderhoud,

renovatie en verbetering uit. Het resultaat daarvan moet zijn dat de woningen weer voldoen aan de eisen van de tijd. Wij combineren waar nodig deze onderhoudsmaatregelen met investeringen in het verduurzamen van de woningen.

3.2.2 Projecten

In 2023 stonden werkzaamheden aan complex "De Witte Hoven" gepland. Bij 3.1.2. hebben wij uiteengezet dat deze werkzaamheden zijn vertraagd.

3.3 Planmatig onderhoud

3.3.1 Onze doelstellingen en afspraken

Ons doel is het bieden van goede woonkwaliteit. Dat is een belangrijke voorwaarde voor prettig wonen. Door het tijdig uitvoeren van (planmatig) onderhoud houden wij de kwaliteit van ons bezit op het gewenste niveau en daarmee ook het woongenot van de bewoners. Uit de enquête van Aedes naar de kwaliteit van ons woningbezit blijkt dat huurders dat waarderen met 7,35 (op schaal 1 – 10) en een benchmarkpositie A (bovengemiddeld).

In het SVB is vastgelegd dat het meerjaren-onderhoudsbeleid wordt gebaseerd op de conditiescore van de onderhoudskwaliteit van het bezit. Renovaties van badkamers, keukens en toiletten worden vooral op aanvraag uitgevoerd zodra deze technisch verouderd zijn.

De conditiescores kunnen zijn: 1: zeer goed, 2: goed, 3: voldoende, 4: matig, 5: slecht en 6: zeer slecht. Wij hebben in 2023 beleidsmatig het minimale onderhoudsniveau van ons bezit vastgelegd op een conditiescore van gemiddeld 2,75 en geen bezit met een score slechter dan 3.

In het kader van het SVB zijn ook specifieke complexbeheerplannen opgesteld. Deze zijn, behoudens hetgeen hierna is vermeld, verwerkt in de meerjaren(onderhouds)begroting. Het in het beheerplan aangekondigde onderzoek naar sloop – en nieuwbouw van een complex is nog niet opgestart. Bij een ander complex is in het beheerplan abusievelijk de indruk gewekt dat het concrete voornemen bestaat om het complex op te toppen en liften te plaatsen. Dat is niet juist. Zonder voorafgaand technisch onderzoek, overleg met bewoners en onderzoek naar de financiële haalbaarheid kan een dergelijk plan niet concreet worden aangekondigd. Bedoeld is dat er een onderzoek komt naar de haalbaarheid van deze plannen.

3.3.2 Conditie score

Wij hebben in 2023 getoetst of onze woningen daadwerkelijk voldoen aan de door ons vastgestelde (minimale) conditiescore. Hiervoor hebben we het onderhoudsniveau van de woningen in exploitatie door een extern deskundige laten beoordelen en vastleggen in de vorm van deze conditiescore. Voor de meeste complexen is de score 3 en voor een aantal complexen is dat 1 of 2. Twee complexen waar binnen korte termijn groot onderhoud en maatregelen voor verduurzamen worden uitgevoerd hebben nu nog score 4 resp. 5. Na uitvoering van deze projecten is het gemiddelde niveau 2,8.

Vervolgens is op basis van de conditiescore de meerjarenonderhoudsbegroting 2024 – 2038 opgesteld.

3.3.3 Planmatig onderhoud 2023

Voor het uitvoeren van planmatig onderhoud in 2023 is € 89.000 meer uitgegeven dan begroot (€ 778.000 begroot, uitgegeven € 867.267).

De uitgaven voor planmatig onderhoud kunnen jaar op jaar flink verschillen omdat de in een jaar uit te voeren werken worden gepland op basis van technische noodzaak om de woningen op de gewenste conditie te houden of te krijgen. En het woningbezit van RK Zeist is te gering om een ideaalcomplex te

creëren, waarbij de uitgaven voor de uit te voeren werken in de loop der jaren gelijkmatig zijn. Relevant is hier de uitgaven voor uitgevoerde werken te vergelijken met de geplande werken en de uitgaven daarvoor:

Planmatig onderhoud				2023
Begroot voor uit te voeren werken in 2023				778.000
Doorgeschoven werken naar 2024				-83.740
Doorgeschoven werken naar latere jaren				-46.061
				648.199
Werkelijke uitgaven voor geplande uit te voeren werken in 2023				867.267
Verschil tussen begrote - en werkelijke uitgaven voor geplande werken 2023				Nadelig 219.068
	Aantal werken	Begroot	Verschil	Uitgaven 2023
Uitgevoerde maar niet begrote werken	7	0	-182.936	182.936
Werken uitgevoerd voor minder dan begroot	9	315.583	115.484	200.099
Werken uitgevoerd met begrotingsoverschrijding	4	46.416	-47.026	93.442
Vervanging centrale verwarming		54.060	27.887	26.173
Vervanging mechanische ventilatie		15.900	-168	16.068
Renovatie keukens		127.200	-51.883	179.083
Renovatie douche en toilet		89.040	-80.426	169.466
		648.199	-219.068	867.267

Bij het voorbereiden van werken werden we geconfronteerd met aannemers die geen offerte wilden doen of deze laat indienden. Bij de planning van uit te voeren werken waren capaciteit bij aannemers en vertragingen in de leveringen van materiaal een beletsel voor het halen van onze interne planning. Daarom is een aantal werken met een begroot bedrag van € 84.000 doorgeschoven naar 2024.

Tevens is bij inspectie gebleken dat de uitvoering van een aantal werken technisch nog niet nodig is. Deze werken met een begroot bedrag van € 46.000 zijn doorgeschoven naar latere jaren.

Daar tegenover staat dat in 2023 om technische – of praktische reden 7 werken, die niet zijn gepland en in de begroting voorzien, voor een bedrag van € 183.000 zijn uitgevoerd. De belangrijkste daarvan zijn:

- eerder dan gepland schilderwerk van woningen complex 20 Bruggebouw (€ 112.000) in verband met de oplevering van 18 aangebouwde nieuwe woningen,
- in 2022 gepland maar in 2023 uitgevoerde vervanging van puin en glas complex 3 (€ 24.000) en
- niet gepland, maar technisch noodzakelijke vervanging van pompen complex 6 (€ 14.000).

Er zijn 9 werken uitgevoerd waarbij de uitgaven in totaal € 115.000 minder zijn dan de begrote uitgaven van € 315.000. Het belangrijkste verschil betreft € 70.000 voor het schilderwerk van project "De Witte Hoven", waarvoor € 148.000 is begroot en dat vooruitlopend op het renovatieproject maar gedeeltelijk is uitgevoerd. Het restant schilderwerk is meegenomen in de begroting van het project dat in 2024 wordt uitgevoerd.

Er zijn 4 werken uitgevoerd waarbij de uitgaven in totaal € 47.000 hoger waren dan de begrote uitgaven van (ook) € 47.000, ofwel een overschrijding van 100%. Het belangrijkste verschil betreft € 36.000 meerkosten voor schilder- en bijkomende werkzaamheden voor complex 10, waar, bij nader inzien, bewust om technische – en efficiencyredenen is gekozen voor een zwaardere constructie van het werk.

Daarnaast zijn er uitgaven voor vervanging van CV-installaties en renovaties van badkamers, toiletten en keukens. Deze werken voeren wij niet projectmatig uit. Daardoor laten deze werken zich moeilijk plannen. In 2023 zijn minder CV installaties vervangen dan begroot, waardoor de uitgaven € 28.000 minder waren dan de begrote € 54.000.

De uitgaven voor de renovaties van keukens, badkamers en toiletten zijn in totaal € 132.000 hoger dan de begrote € 216.000. Deze renovaties worden vooral op aanvraag en bij mutatie uitgevoerd. In 2023 zijn relatief veel aanvragen ontvangen. Een aantal aanvragen is afgewezen vanwege de nog goede staat van de voorzieningen. Een aantal renovaties moest worden uitgesteld omdat deze niet meer paste in de planning van de aannemer. Deze renovaties worden in 2024 uitgevoerd.

De organisatie van het planmatig onderhoud kan nog verder worden verbeterd door (betere) planning en voorcalculatie, nacalculatie en verschillenanalyse. Daarmee kan een betere planning en beheersing van de kosten) worden gerealiseerd. Dit kan in 2024 worden opgepakt wanneer de meerjarenonderhoudsbegroting moet worden opgesteld voor een periode van (doorlopend) 60 jaar.

Naast de uitgaven voor planmatig onderhoud zijn er voor 2023 ook nog uitgaven begroot voor het verduurzamen van woningen. Het betreft € 1.060.000 voor uitgaven in het kader van het renovatieproject "De Witte Hoven". Hiervan is in 2023 € 113.000 besteed. De werkzaamheden zijn doorgeschoven naar 2024. Het werk is opnieuw gecalculeerd en in de begroting 2024 verwerkt.

3.4 Contractonderhoud

Het contractonderhoud betreft voornamelijk installaties in onze woningen en woongebouwen. Voor het onderhoud van installaties in onze woningen sluiten wij contracten af met installatiebedrijven. Het betreft vaak voor bewoners cruciale voorzieningen als verwarming, water en liften. Daarom maken wij met deze bedrijven afspraken over snelle en adequate dienstverlening.

Lasten contractonderhoud (installaties)	2023	2022	2021	2020
Totaal lasten	190.025	159.790	116.267	88.062
Lasten per gemiddeld gewogen verhuureenheid	182	155	117	90
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	17,6%	33,0%	29,4%	-29,9%

De stijging van de lasten met ruim € 30.000 wordt vooral verklaard doordat nieuwe diensten onder het contractonderhoud zijn gebracht (reinigen van goten, € 25.000). Daarnaast wordt de stijging van de lasten gedurende de laatste jaren verklaard door meer installaties in opgeleverde - en verduurzaamde woningen, zoals onder meer warmtepompen, warmte terugwinunits, vloerverwarming, zonnepanelen, en met kostenstijging van dienstverlening door de installatiebedrijven (materiaal en loonkosten).

3.5 Onderhoud bij mutatie

De doelstelling bij mutatieonderhoud is de woning zo snel mogelijk woon gereed te maken. Dit beperkt de huurdering door frictieleegstand. Bij iedere mutatie wordt standaard een aantal items beoordeeld en waar nodig hersteld. In alle mutatiewoningen wordt een perilexaansluitingen geplaatst om elektrisch te koken.

Waar nodig worden ingrijpende onderhoudsmaatregelen uitgevoerd. Indien de woning moeilijk verhuurbaar is worden verhuur bevorderende maatregelen uitgevoerd. Voor zover sprake is van woningverbetering worden de uitgaven geactiveerd. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de uitgaven die als kosten worden aangemerkt.

Lasten mutatieonderhoud	2023	2022	2021	2020
Totaal lasten	282.824	127.076	126.529	61.144
Aantal woningen waarin mutatieonderhoud	50	40	53	53
Lasten per mutatie	5.656	3.177	2.387	1.154
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	78,1%	33,1%	106,9%	-31,1%

De hogere kosten in 2023 worden verklaard doordat 6 woningen in complex "Ons Huis" zijn gemuteerd, ten opzichte van 1 woning in 2022. Naast het uitvoeren van groot onderhoud worden deze woningen bij mutatie verbeterd en verduurzaamd (label E/F/G naar indien technisch mogelijk tenminste label B). Alle uitgaven voor onderhoud, die derhalve niet worden geactiveerd, worden als onderhoud bij mutatie verantwoord.

3.6 Reparatieverzoeken

Bij reparatieverzoeken is het doel snelle en adequate dienstverlening. Omdat wij daarvoor in belangrijk mate afhankelijk zijn van onze (huis)aannemers maken wij met hen daarover afspraken.

Wij signaleren bij onze (huis)aannemers te weinig personele capaciteit. Daardoor lopen doorlooptijden van reparatieverzoeken op. Niet altijd worden onze huurders daarover door de aannemer geïnformeerd, waardoor wij herhaalverzoeken krijgen. Dit is een punt van bespreking met onze aannemers in 2024. Desondanks is het huurdersoordeel "reparatieverzoeken" in 2023 verbeterd van 7,5 naar 7,7.

In de tabel hierna is een overzicht van de kosten opgenomen.

Lasten reparatieverzoeken:	2023	2022	2021	2020
Totaal lasten	320.461	278.728	234.229	277.840
Aantal reparatieverzoeken totaal	1.054	1.118		
Aantal reparatieverzoeken per vhe	1,01	1,09		
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	-6%			
Lasten per gemiddeld gewogen verhuureenheid	308	271	235	284
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	14%	15%	-17%	-24%
Lasten per reparatieverzoek	304	249		
Afwijking t.o.v. vorig jaar in %	22%			

De kosten voor reparatieverzoeken zijn in 2023 met circa € 42.000 toegenomen, ondanks dat het aantal reparatieverzoeken in 2023 met 6% is afgenomen ten opzichte van 2022. Het aantal kostbare reparaties (> € 1.000) is in 2023 met 40 nagenoeg gelijk aan de 38 in 2022. De hogere lasten lijken verband te houden met voortgaande bouwkostenstijging vanaf 2021.

3.7 Veiligheid installaties

Bij mutatiwoningen in voornamelijk oudere complexen laten wij de woning controleren op veiligheid van de installaties. Zo krijgen wij beter inzicht in de veiligheid van de installaties van onze woningen in die complexen.

3.8 Schoonmaakonderhoud

In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat wij een schoonmaakbedrijf contracteren dat tevens een sociale functie krijgt.

Bij nader inzien heeft RK Zeist, zoals vastgelegd in het SVB, vanwege klachten over schoonmaakwerk en signalen dat de leefbaarheid in een aantal appartementencomplexen onder druk staat, in 2023 een extra huismeester aangesteld. Deze huismeester verzorgt het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten in eigen beheer en doet kleine onderhoudswerkzaamheden. Ook kan de huismeester door contacten met bewoners meer inzicht verkrijgen in de leefbaarheid in desbetreffende complexen, waardoor maatregelen kunnen worden genomen om de leefbaarheid te verbeteren. Uit gesprekken met bewoners blijkt dat de kwaliteit van het schoonmaakwerk is verbeterd.

De kosten van de nieuw aangestelde huismeester worden gedekt door bespaarde kosten voor het externe schoonmaakbedrijf (die niet volledig aan de huurders doorberekend konden worden).

3.9 Groenvoorziening

In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat wij vergroening van buurten en tuinen stimuleren, onder meer door het voor huurders eenvoudiger te maken om tegels te ruilen voor planten. RK Zeist financiert acties uit het budget leefbaarheid.

In 2023 heeft RK Zeist vanwege personeelstekort hieraan geen bijzondere aandacht kunnen besteden. Dit is een actie voor 2024.

Bij een aantal complexen verzorgt RK Zeist het groen op haar grond. Indien het terrein vrij toegankelijk is neemt RK Zeist de kosten voor haar rekening; indien het terrein alleen voor bewoners toegankelijk is neemt RK Zeist een deel van de kosten voor haar rekening en wordt een deel in de servicekosten doorberekend.

4. Sociaal beheer en leefbaarheid

4.1 Wijk- en buurtbeheer

In de prestatieafspraken met de gemeente is vastgelegd dat gemeente, woningcorporaties, maatschappelijke partners en politie samenwerken in "Wijkgericht Werken" om de leefbaarheid en veiligheid in buurten en wijken waar corporaties bezit hebben op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren.

RK Zeist neemt met medewerkers leefbaarheid deel aan het wijkgericht werken in de wijken West, Centrum, Noord en Den Dolder. Hierin wordt op wijkniveau met de betrokken maatschappelijke partners overlegd en gaat het wijkteam op bezoek in de wijk. Meer complexe problematiek wordt ingebracht bij het wijkregieteam voor meedenken en aansturen.

Naast het wijkgericht werken met samenwerkingspartners als hiervoor bedoeld, weten bewoners, soms via de huismeester, de medewerkers leefbaarheid van RK Zeist goed te vinden. Zij bespreken met hen hun ongemakken, problemen en signalen uit de wijk, waardoor goed inzicht ontstaat in de leefbaarheidsproblematiek. Persoonlijke gesprekken tijdens huisbezoeken zijn de basis om de problemen op te lossen. Waar interventies nodig zijn, zijn deze divers, maar altijd mens- en oplossingsgericht. Zo wordt er bemiddeld bij grotere of kleinere conflicten tussen huurders, voordat buurtbemiddeling wordt ingeschakeld. Ook bij overlastgevallen wordt eerst geprobeerd om partijen weer tot elkaar te brengen. Huurders met psychische problemen worden op zorgvuldige wijze in direct contact gebracht met professionele hulpverleners.

In de appartementencomplexen in Couwenhoven vindt wekelijks een spreekuur plaats door de huismeester van dit complex.

4.2 Veiligheid en overlast

RK Zeist heeft 1 complex waar bewoners langdurig een ernstige mate van overlast en gevoel van onveiligheid ervaren. Dit betreft een complexe situatie van overlast vanuit een onderliggende parkeergarage van de gemeente, die RK Zeist samen met de gemeente als Vereniging van Eigenaren moet aanpakken. In 2023 heeft RK Zeist 24 meldingen van overlast en onveiligheid in dit complex geregistreerd, waarbij wij ons realiseren dat niet (meer) alles wordt gemeld. RK Zeist steekt veel tijd in de aanpak van de problemen, maar kan dat niet alleen. De doorlooptijd om het probleem concreet aan te pakken is daardoor te lang. Mede door de lange doorlooptijd zien wij de weerbaarheid van de bewoners afneemt, evenals de leefbaarheid van de desbetreffende woonomgeving. Ondanks onze inspanningen is er helaas nog geen oplossing voor dit probleem en blijft de situatie om extra aandacht vragen.

4.3 Overig

In de vorige hoofdstukken van het volkshuisvestingsverslag is al aandacht besteed aan onze overige activiteiten op het taakveld sociaal beheer en leefbaarheid, zoals het (naar inkomen) gedifferentieerd toewijzen van woningen, de inzet van eigen medewerkers als huismeester, onze betrokkenheid bij het voorkomen van problematische schulden, het verduurzamen van woningen zonder kostendekkende vergoeding en vergroening van buurten.

5. Huurdersparticipatie en communicatie

5.1 Onze doelstellingen en afspraken

Bewoners hebben bij RK Zeist een plaats aan tafel. De betrokkenheid van onze bewoners bij het vormen van beleid is een belangrijk uitgangspunt. Op beleidshoofdlijnen doen we dat met de huurdersbelangenorganisatie Prisma. Samen met Prisma zal de RK Zeist zich blijven inzetten om de belangen en ideeën van de bewoners mee te nemen in het beleid.

Door op effectieve wijze te communiceren weten bewoners waar ze terecht kunnen met vragen, wat ze wel en niet van ons kunnen verwachten, wanneer ze dat kunnen verwachten, maar ook wat wij van hen verwachten. Wij proberen bewoners die minder betrokken zijn bij hun wooncomplex en woonomgeving op passende wijze te stimuleren.

We zijn met regelmaat zichtbaar aanwezig en aanspreekbaar in en rondom onze complexen. Daar waar de leefbaarheid onder druk staat zijn we vaker aanwezig.

Wij streven ernaar dat in al onze wooncomplexen bewonerscommissies actief zijn. Zij hebben een belangrijke rol bij het vergroten van de betrokkenheid van bewoners bij hun directe woonomgeving en het onderlinge contact tussen bewoners.

RK Zeist stimuleert en faciliteert de bewonerscommissies.

5.2 Huurdersbelangenorganisatie Prisma

Prisma is een actieve huurdersbelangenorganisatie. Prisma peilt de mening van de huurders over de zaken waarmee zij met RK Zeist in overleg treedt. Prisma adviseert RK Zeist over beleid en beheer, jaarlijks over de algemene huurverhoging, maar ook indien dat aan de orde is over het onderhouds ABC, het beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) en de algemene huurvoorwaarden. Ook bij groot onderhoud, nieuwbouw en investeringen in energiebesparende maatregelen waakt Prisma over de belangen van de huurders.

Daarnaast ondersteunt Prisma Bewonerscommissies die in hun complex actief zijn.

Een aantal onderwerpen wordt door de huurdersbelangenorganisaties van de Zeister corporaties gezamenlijk aangepakt. Zo is er een Basis Sociaal Statuut dat de rechten van huurders regelt bij renovatie en sloop en is er een Geschillen Advies Commissie (GAC) waar huurders terecht kunnen met geschillen met hun woningbouwcorporatie.

Ook brengen de huurdersbelangenorganisaties een gezamenlijk advies uit over de prestatieafspraken die de gemeente met de Zeister corporaties maakt over de ontwikkelingen van onder andere de leefbaarheid in de wijken en over de nieuwbouw van sociale huurwoningen in de gemeente.

Prisma houdt huurders op de hoogte via haar website, door nieuwsbrieven en via het infomagazine van de RK Zeist.

Eenmaal per jaar wordt een huurdersavond georganiseerd waar huurders mee kunnen praten over diverse actuele onderwerpen.

RK Zeist en Prisma hebben in 2023 formeel en informeel met elkaar overleg gehad. Er is gesproken over verduurzamen van complex "De Witte Hoven", de weigering van huurders om door RK Zeist brandmelders te laten plaatsen, de voorgenomen fusie met Heuvelrug Wonen, de huurverhoging per 1 juli 2023, en de voortgang van nieuwbouwprojecten.

Prisma vraagt de algemene huurverhoging in 2023 te beperken en lager vast te stellen dan het door de overheid vastgestelde maximum. De motivering is dat de kosten van levensonderhoud erg gestegen zijn en dat niet alle huurders, met name de AOW-gerechtigden, daarvoor zijn gecompenseerd. Tevens wordt erop gewezen dat de huurverlaging voor huurders met lage inkomens maar deels effect heeft op de netto-inkomens van deze huurders omdat de huurtoeslag ook wordt verminderd.

Met betrekking tot de huurverhoging wordt vanuit RK Zeist erop gewezen dat de uitgaven voor de exploitatie -, het verduurzamen en de nieuwbouw van de woningen erg zijn opgelopen. Minder huurinkomsten (huurverhoging) zou kunnen betekenen dat ook minder woningen verduurzaamd - en gebouwd kunnen worden. Dit zijn lastige keuzes en het gaat ergens pijn doen.

Alles afwegende heeft RK Zeist de huurverhoging vastgesteld op 3,1%, het door de overheid vastgestelde maximum percentage. Bij de vaststelling daarvan is ook meegewogen dat de overheid maatregelen heeft genomen om mensen die dat nodig hebben te compenseren, waaronder aanvullende regelingen voor compensatie van hoge energiekosten en huurverlaging voor de huishoudens met de laagste inkomens. Daarbij zal RK Zeist het huurprijsbeleid bij mutatie meer in lijn brengen met de jaarlijkse huurverhoging en daarom wordt de huurverhoging afgetopt op de streefhuur.

In 2023 heeft Prisma positief geadviseerd bij voorstellen over:

- de complexbeheerplannen;
- het huurprijsbeleid, met aandachtspunten: 1) meer woningen voor middeninkomens, 2) het aantal betaalbare sociale huurwoningen (2e aftoppingsgrens) naar 66% brengen en 3) woonlasten verminderen door verduurzamingsmaatregelen;
- het toewijzen van woningen in seniorencomplexen met als aandachtspunten toewijzen na intakegesprekken en leeftijdsgrens 55+.

Door RK Zeist is toegezegd de aandachtspunten te betrekken bij toekomstig beleid.

5.3 Bewonerscommissies

RK Zeist heeft 7 actieve bewonerscommissies.

Onderwerp van gesprek met de bewonerscommissies vanuit RK Zeist zijn actuele zaken betreffende het complex, zoals het SVB, de (actualisatie van) het complexbeheerplan, de leefbaarheid en veiligheid in het complex en de woonomgeving en aangelegenheden betreffende de servicekosten. De commissie heeft uiteraard ook de gelegenheid om onderwerpen te bespreken die zij van belang acht.

Hetgeen is besproken wordt binnen RK Zeist met de collega's besproken. Hierdoor heeft RK Zeist goed inzicht wat leeft bij de bewoners in de verschillende complexen.

5.4 Bewonersavond

Ieder najaar organiseert RK Zeist een bewonersbijeenkomst. Tijdens de bewonersbijeenkomst worden de prestaties van RK Zeist van het afgelopen jaar besproken en het nieuwe beleid toegelicht. In het voorwoord van de bestuurder heeft u kunnen lezen dat in 2023 is gesproken over het jaarverslag 2022, nieuw beleid, de onderhanden zijnde onderhouds- en duurzaamheidsprojecten en het fusietraject.

Tijdens de bewonersbijeenkomst zijn ook leden van de Raad aanwezig en voor de aanwezige bewoners aanspreekbaar.

5.5 Infoblad

RK Zeist geeft vier keer per jaar het magazine "Info" uit. Met dit magazine informeren wij onze huurders over nieuwe ontwikkelingen, tips voor huis en tuin, projecten en tal van andere zaken over wonen en huren.

5.6 Klachten

5.6.1 Klachten en geschillencommissie

We zien natuurlijk het liefst dat onze huurders tevreden klanten zijn. Maar dat lukt niet altijd. Soms is een huurder niet tevreden over hoe wij een klacht hebben afgehandeld of is het niet eens met ons oordeel. Voor die gevallen hebben de Zeister woningcorporaties een gezamenlijk geschillenadviescommissie, de GAC. De GAC beoordeelt geschillen over de wijze waarop de corporatie een klacht heeft behandeld tussen individuele huurders of huurdersorganisaties en een Zeister woningcorporatie of één van haar medewerkers.

In 2023 zijn 12 klachten door de commissie ontvangen (2022: 5). Geen van deze zaken betrof een huurder van de RK Zeist (2022: 2).

Het jaarverslag van de GAC wordt op de website van RK Zeist geplaatst.

1C ESG - verslag

1 Inleiding

De Europese richtlijn CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive: richtlijn rapportage over duurzaamheid van bedrijven) verplicht bedrijven om te rapporteren over niet-financiële informatie, zoals de impact op het milieu en het sociale domein. De CSRD geldt sinds 1 januari 2024 voor bedrijven die eerder ook al aan de Non-Financial Reporting Directive (NFRD) moesten voldoen. De CSRD-richtlijn is namelijk de opvolger van de NFRD.

Vanaf 2025 wordt de duurzaamheidsrapportage verplicht voor grote bedrijven die voorheen buiten de NFRD vielen. Een bedrijf is groot als het voldoet aan minimaal twee van de drie onderstaande voorwaarden:

- meer dan 250 medewerkers
- meer dan 50 miljoen euro omzet per jaar
- meer dan 25 miljoen euro op de balans.

Er waren aanvankelijk berichten dat deze rapportageverplichting ook voor woningcorporaties zou gelden. Echter, op basis van de richtlijn worden woningcorporaties niet beschouwd als 'ondernemingen' volgens de richtlijn voor jaarverslaggeving. Daarom vallen ze voorsnog niet onder de CSRD. Voor RK Zeist is de duurzaamheidsrapportage sowieso (nog) niet verplicht omdat niet wordt voldaan aan tenminste 2 voorwaarden voor "groot bedrijf".

Wij hebben desondanks een eerste ESG-rapportage opgesteld. De reden is dat het bijna onmogelijk is geworden om de uitdagingen op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (**E**nvironmental, **S**ocial and **G**overnance) te negeren. Hoewel veel ESG-regelgeving nog niet is uitgewerkt, staan ondernemingen, ook maatschappelijke ondernemingen zoals woningcorporaties, nu al onder druk om hun ESG-beleid te formuleren, de bijbehorende doelstellingen te halen en daarover verslag te doen.

In grote lijnen is ESG eigenlijk de internationale term voor Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO). ESG heeft echter wel meer specifiek omschreven doelen. Deze zijn namelijk gebaseerd op de 17 **S**ustainable **D**evelopment **G**oals (SDG's) die door de Verenigde Naties zijn vastgesteld om van de wereld een betere plek te maken. Met deze doelen willen zij in 2030 een duurzame wereld voor iedereen bereiken, waarin niemand wordt buitengesloten. De doelen gelden voor alle landen en voor alle mensen. De 17 SDG's zijn:



- 1 Alle vormen van armoede tegengaan
- 2 Geen honger, wel duurzame landbouw en goede voeding
- 3 Goede gezondheid en welzijn
- 4 Goede kwaliteit van onderwijs
- 5 Dezelfde rechten en kansen voor mannen en vrouwen
- 6 Schoon water en sanitaire voorzieningen en duurzaam omgaan met water
- 7 Betaalbare duurzame energie
- 8 Goede banen, duurzame economische groei en eerlijke verdeling van welvaart
- 9 Duurzame industrie, innovatie en infrastructuur
- 10 Minder ongelijkheid in een land en tussen landen
- 11 Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen
- 12 Verantwoorde consumptie en productie
- 13 Klimaatverandering tegengaan
- 14 Duurzaam gebruik van de oceanen en zeeën
- 15 Beschermde ecosystemen, bossen en biodiversiteit
- 16 Vrede, veiligheid en rechtvaardigheid
- 17 Wereldwijde samenwerking om de doelen te bereiken

Het belang van ESG-rapportage binnen de sector woningcorporaties neemt toe. Woningcorporaties dragen, mede op basis van wetgeving en afspraken met de overheid, flink bij aan de SDG-doelstellingen. En omdat grote bedrijven, waaronder banken, moeten rapporteren over zaken als de CO₂ footprint binnen de waardeketen, vragen onze ketenpartners, als belangrijke financiers van de sector (BNG, NWB en pensioenfondsen) al in toenemende mate om inzicht in de prestaties op dat gebied. ESG-rapportage biedt corporaties een hulpmiddel om duurzaamheidsprestaties te meten en af te zetten tegenover meetbare - en meer kwalitatieve doelen, de voortgang te monitoren en hierover te communiceren. Dit kan bijdragen aan een meer transparante en verantwoorde bedrijfsvoering en kan leiden tot meerdere voordelen, zoals:

- Door transparant te zijn over ESG-prestaties kan het vertrouwen van stakeholders, zoals huurders, financiers, gemeenten en overheden, worden vergroot. Dit kan bijdragen aan een positieve reputatie en imago;
- Woningcorporaties die goed presteren op ESG-gebied en dit duidelijk rapporteren zijn aantrekkelijker voor investeerders en financieringsinstellingen. Concreet kan dit bijdragen aan een betere toegang tot financiering tegen gunstigere voorwaarden;
- Door te rapporteren over ESG-doelen en -prestaties wordt inzicht verkregen in prestaties en kunnen gerichte maatregelen worden genomen om prestaties te verbeteren. Dit kan bijdragen aan een efficiëntere en effectievere bedrijfsvoering;
- Wanneer de bijdrage van investeringen aan ESG-prestaties of doelstellingen inzichtelijk worden gemaakt, helpt dit bij het maken van de juiste investeringsafwegingen.

RK Zeist heeft nog geen specifiek ESG- of duurzaamheidsstrategie vastgesteld. De strategie kan echter worden afgeleid van de strategische volkshuisvestingsdoelen. Er zijn dan drie pijlers te onderkennen: duurzaam vastgoed, sociale betrokkenheid en governance. RK Zeist rapporteert in haar ESG-verslag over de voor een woningcorporatie relevante doelen die betrekking hebben op:

- **Environmental (milieu):** Duurzaam vastgoed, ofwel nieuwe woningen bouwen volgens de criteria energiezuinigheid, materiaaltoepassing, gezondheid in gebouwen, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde; onze inspanningen om de CO₂ uitstoot te verminderen door het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad, door het nemen van energiebesparende maatregelen, zoals isolatie, zonnepanelen en warmtepompen (in relatie tot SDG's 7, 11, 12, 13);
- **Social (sociaal / maatschappij) :** Sociale betrokkenheid, het creëren van betaalbare en kwalitatief goede huurwoningen voor onze huurders, met aandacht voor leefbaarheid en veiligheid in de wijk, het onderhouden van goede relaties met klanten, gemeenschappen en andere belanghebbenden (zorgen voor het welzijn van medewerkers, creëren van een veilige werkomgeving, het bevorderen

van inclusiviteit, stimuleren van betrokkenheid van werknemers), de maatschappelijke betrokkenheid, het waarborgen van mensenrechten en naleving van arbeidsnormen (in relatie tot SDG's 1, 3, 5, 8, 10);

- **Governance** (bestuur): het creëren van transparantie in de governance van de woningcorporatie en het naleven van wet- en regelgeving, onze inspanningen om integriteit en ethisch handelen te waarborgen (in relatie tot SDG 16).

Waar in dit verslag een duurzaam ontwikkelingsdoel (SDG) wordt toegelicht, is dat, waar relevant, in de Nederlandse context (ontleend aan de "Monitor Brede Welvaart en Sustainable Development Goals 2023", zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Wij rapporteren al in meer of mindere mate over deze onderwerpen in het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag. Het voornaamste voordeel van deze ESG-rapportage is dat de doelen en prestaties worden gezien vanuit het ESG-perspectief. Door conform de CSRD concreet te rapporteren over ESG krijgen stakeholders beter inzicht in de duurzaamheidsprestaties van RK Zeist. Dit helpt hen bij het nemen van weloverwogen beslissingen met betrekking tot de relatie met RK Zeist.

2 Milieu

2.1 Betaalbare en duurzame energie (SDG 7)

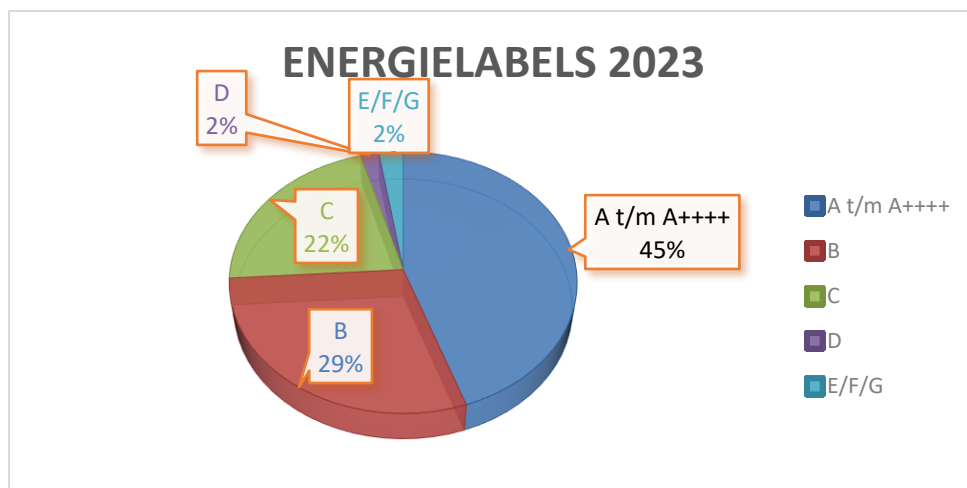


Dit doel is erop gericht dat in 2030 iedereen toegang heeft tot betaalbare, betrouwbare en duurzame energie. Energie is onmisbaar in onze maatschappij, maar komt nog vaak uit fossiele bronnen: kolen, olie en gas. Voor Nederland gaat het vooral over energiezekerheid, verduurzaming en energie-efficiëntie.

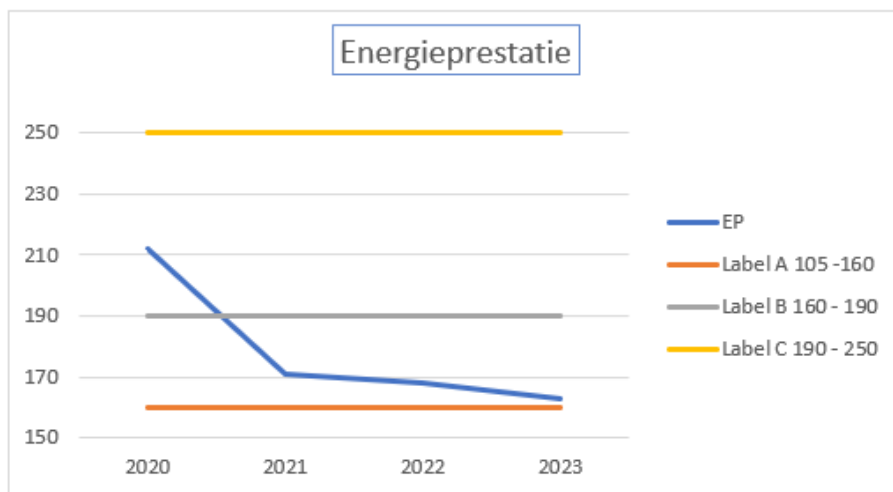
De toegang tot - en leveringszekerheid van betrouwbare energie is in ons land (nog) geen issue. Door meer verbruik van elektriciteit door de energietransitie ontstaan geleidelijk wel wachttijden voor aansluiting op het elektriciteitsnet, mogelijk ook voor nieuw te bouwen woningen.

De betaalbaarheid van energie voor onze huurders is afhankelijk van het verbruik door onze huurders en de prijs van energie, vermeerderd met belastingen en heffingen die de overheid daarover int. RK Zeist draagt bij aan de doelstelling door (zeer) energiezuinige woningen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. Dat beperkt het verbruik van energie door onze huurders en draagt daardoor bij aan de betaalbaarheid en aan de reductie van de uitstoot van CO₂. De investeringen om woningen te isoleren worden niet in de huurprijs doorberekend.

In de grafiek hierna is het totaaloverzicht van de energie labels in % van het woningbezit weergegeven:



RK Zeist streeft ernaar dat in 2050 de woningvoorraad CO₂-neutraal is. Een eerste geplande tussenstap was een gemiddelde energielabel B in 2020. Dat gemiddelde label B heeft RK Zeist in 2021 gerealiseerd. Na 2021 is de energie index verder verbeterd richting label A, zoals blijkt uit de grafiek hierna:



Het projectmatig verduurzamen van het appartementencomplex Couwenhoven verklaart de verbetering van de energieprestatie in 2021.

Een volgende stap is een gemiddeld label A. Dat is in de prestatieafspraken met de gemeente vastgelegd. De stap naar gemiddeld energielabel A wordt verdergezet door de onderstaande maatregelen die in de (meerjaren)begroting zijn verwerkt:

- 20% van de woningen worden aardgasvrij;
- Projectmatig verduurzamen van 384 woningen naar label A en 35 woningen bij mutatie van label E/F/G naar A of B indien technisch mogelijk;
- CV-ketels worden vanaf 2026 bij einde levensduur vervangen door CV-ketels met hybride warmtepomp.

Om het doel te bereiken participeren wij ook in het RWU-programma duurzaamheid. Dit programma leidt onder meer tot kennisuitwisseling, experimenten en pilotprojecten, nieuwe inzichten en ervaringen, het aantrekken van subsidies en (financiële) ondersteuning via externe programma's, en is een aanvulling op ons netwerk.

De geplande investeringen staan vermeld in onderstaand overzicht.

Investerings in verduurzamen van woningen								
Omschrijving	Aantal	Naar label	2024	2025	2026	2027	2028	2029 t/m 2038
De Hoven	132	A	1.288.000					
De Clomp	86	A (3 B)		1.605.000				
Dahliastraat	22	B (4 A)			259.000			
Schermerslaan	120	A						1.500.000
Oranjerie	24	A						257.000
Aardgasvrij maken		A						5.000.000
Subtotaal	384		1.288.000	1.605.000	259.000	0	0	6.757.000
Ons Huis	35	A / B *	309.000	317.000	243.000	166.000	170.000	457.000
Warmtepompen					158.000	126.000	95.000	1.604.000
Van kookgas af			11.000	12.000	12.000	12.000		
Zonnepanelen			257.000	8.000	12.000	8.000	8.000	
Subtotaal	35		577.000	337.000	425.000	312.000	273.000	2.061.000
Totaal	419		1.865.000	1.942.000	684.000	312.000	273.000	8.818.000

* indien technisch mogelijk

RK Zeist heeft in 2023 geen grote stappen gezet met het verduurzamen van haar woningen. In de planning stond het project "De Witte Hoven", dat behelst verduurzamen, in combinatie met groot onderhoud, renovatie en verbeteren van de woningen. Door diverse oorzaken is het project vertraagd. In 2023 zijn op incidentele basis 6 woningen verduurzaamd.

In 2023 zijn maatregelen uitgevoerd om het kantoor van RK Zeist verder te verduurzamen. Enkel glas is vervangen door HR++ beglazing. De effecten daarvan op het verbruik zullen in 2024 zichtbaar worden.

	2023	2022	2021	2020
Gasverbruik kantoorpand in m3	11.635	12.112	12.816	12.034
Elektriciteitsverbruik kantoorpand in Kwh (bruto)	11.480	13.239	14.048	16.571

De duurzaamheid van energie is afhankelijk van hoe de energie wordt geproduceerd. Het voordeel van duurzame energie is dat het geen luchtvervuiling en weinig CO₂ uitstoot veroorzaakt en daardoor goed is voor het milieu. Een vorm van duurzame energie is zonnestroom, opgewekt door zonnepanelen.

RK Zeist draagt bij aan het doel door huurders van grondgebonden woningen, met geschikte daken, de mogelijkheid te bieden om tegen een gering bedrag zonnepanelen te huren, waarbij het voordeel van de opgewekte stroom aan de huurder toekomt. Dat is en goed voor het milieu en goed voor de betaalbaarheid. Daarnaast worden panelen gelegd op daken van appartementencomplexen, die worden aangesloten op de meterkast van centrale voorzieningen. Ook dit komt door lagere servicekosten ten goede aan de huurders.

Uiteraard liggen er ook zonnepanelen op het dak van ons kantoor.

	2023	2022
Aantal woningen met zonnepanelen	323	300
Aantal panelen	2.453	2.344
Deelname in procenten	94	87
Aantal appartementencomplexen met panelen	2	2
Aantal panelen op appartementencomplexen	492	492
Aantal panelen op kantoor	29	29
Opgewekt met panelen op woningen in MWh	594	588
Bespaarde CO ₂ in ton door woningen	385	382
Opgewekt met panelen op appartementencomplexen in MWh	94	54
Opgewekt met panelen op kantoor in MWh	9	10

Voor 2024 en de jaren daarna staat het leggen van zonnepanelen op de daken van meer appartementencomplexen in de planning onder de voorwaarde dat het verwacht rendement (besparing op servicekosten) positief is.

RK Zeist verzorgt voor haar huurders in appartementencomplexen de inkoop van gas voor de gezamenlijke verwarmingsinstallatie en de inkoop van elektriciteit voor voorzieningen in de gemeenschappelijke ruimten. Er bestaat daardoor inzicht in het verbruik, waarvan het volgende overzicht is opgesteld:

	2023	2022	2021
Gasverbruik			
Verbruik in m3	164.353	179.649	213.864
Aantal appartementen	204	204	204
Gasverbruik per appartement	806	881	1.048
Idem gemiddeld Zeist (CBS)	Nnb	760	970
Verbruik t.o.v. gemiddeld	Nnb	116%	108%
Kosten gas */**	384.152	197.760	175.399
Kosten per appartement	1.883	969	860
Kosten per m3 gas	2,34	1,10	0,82
Elektriciteitsverbruik voor centrale voorzieningen			
Aantal KWh (bruto)	154.888	175.557	187.284
Aantal appartementen	688	688	646
Verbruik per appartement	225	255	290
Kosten elektriciteit *	69.136	71.246	49.531
Kosten per appartement	100	104	77
* exclusief vastrecht en transportkosten			
** In 2023 is € 211.953 ontvangen in het kader van de Regeling Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen. De netto kosten zijn € 172.199.			

Uit het overzicht blijkt dat het gasverbruik in m3 afneemt na oplevering van het project groot onderhoud en verduurzamen appartementencomplex Couwenhoven. Op basis van het gemiddeld gasverbruik in appartementen in Zeist in 2022 (cijfers CBS) is echter geen afname te zien (cijfers CBS over 2023 nog niet bekend)

Uit het overzicht blijkt ook een afname van het aantal KWh. Dit betreft minder bruto verbruik, waarschijnlijk als gevolg van energiebesparende maatregelen.

In het volkshuisvestingsverslag (deel 1B, hoofdstuk 3.1) leest u meer over het verduurzamen van onze woningen om zo bij te dragen aan betaalbare en duurzame energie.

2.2 Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en gemeenschappen (SDG 11)



Dit doel is gericht op woningen. Een groot deel van het leven speelt zich af in en rond onze woning en daarom verhoogt goede, passende, veilige en betaalbare woonruimte de brede welvaart. Waar mensen komen te wonen hangt af van waar ze werken of studeren, waar hun vrienden en familie wonen, maar zeker ook van waar geschikte en betaalbare woningen beschikbaar zijn. Beweging op de woningmarkt is belangrijk voor starters en doorstromers. Verder heeft ook de beleving van het woongenot en de woonlasten een duidelijk effect op brede welvaart.

Het doel is ook gericht op de omgeving waarin mensen wonen en werken. In Nederland is ruimte schaars en staan de leefomgeving en de beschikbare ruimte onder druk en is het een grote uitdaging om de lokale leefomgeving veilig, betaalbaar, toegankelijk en duurzaam te houden. Bij het doel ligt de focus ook op de omgevingsfactoren zoals de hoeveelheid ruimte per persoon, afvalverwerking, het milieu en deelname aan en tevredenheid over culturele voorzieningen in de woonbuurt.

Er zijn in het werkgebied van RK Zeist lange wachttijden voor de huur van een woning. Door de lange wachttijden kunnen vooral jongeren niet tijdig een eigen huis vinden en trekken ze de regio uit. Dat is slecht voor de dynamiek in de samenleving, de leefbaarheid en (ook) voor de regionale economie. RK Zeist draagt bij aan dit doel door het bouwen van nieuwe duurzame, energiezuinige woningen. Gebaseerd op de NPA moet RK Zeist 120 woningen nieuw bouwen in de periode t/m 2030.

In de meerjarenbegroting is tot en met 2028 de bouw en oplevering van 294 (flex)woningen verwerkt met een investeringsbedrag van € 63 miljoen, waarvan € 12 miljoen besteed tot en met 2023. Mogelijk kunnen de flexwoningen niet worden gebouwd, het investeringsbudget kan dan worden aangewend voor de bouw van andere nieuwbouwwoningen in het werkgebied.

Overzicht nieuwbouwwoningen:	2023	2022
Aantal onderhanden nieuwbouwwoningen	108	42
Aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen	18	24

De onderhanden nieuwbouwwoningen in 2023 betreffen de projecten Dwarsweg en Eikenstein, bestemd voor verschillende doelgroepen qua inkomen en zorgvraag van huurders. De opgeleverde woningen betreffen het project Sterrenberg (Kometenlaan).

Met betrekking tot de kwaliteit en veiligheid van de woningen draagt RK Zeist bij aan het doel door kwalitatief onderhoudsbeleid op basis van de conditiescore. De meerjaren onderhoudsplannen zijn erop afgestemd dat de kwaliteit van de woningen niet daalt beneden de beleidsmatig vastgestelde score. Volgens de benchmark van Aedes waarderen huurders de kwaliteit van de woningen van RK Zeist als bovengemiddeld.

RK Zeist draagt bij aan de beleving van het woongenot door te investeren in de leefbaarheid van de woonomgeving. Dat doen wij door de inzet van medewerkers bij deelname aan het wijkgericht werken in de gemeente. Hierin wordt op wijkniveau met de betrokken maatschappelijke partners overlegd over leefbaarheidsvraagstukken. Onze medewerkers gaan waar dat nodig is op huisbezoek. Dat is de basis om problemen op te lossen. Er wordt bemiddeld bij grotere of kleinere conflicten tussen huurders. Bij overlastsituaties wordt eerst geprobeerd om partijen weer tot elkaar te brengen. Huurders met psychische problemen worden op zorgvuldige wijze in direct contact gebracht met professionele hulpverleners. Wij proberen ook gevoelens van onveiligheid situaties van overlast in de openbare ruimte door bijvoorbeeld hangjongeren door overleg met de lokale overheid, politie en andere partners weg te nemen. Nieuw beleid is dat wij maximaal 10% van de woningen gaan verhuren in de vrije sector. Wij doen dat om meer woningen voor de middeninkomens beschikbaar te krijgen en daarmee ook de leefbaarheid in de wijken te bevorderen.

2.3 Verantwoorde consumptie en productie (SDG 12)



Dit doel is gericht op duurzame consumptie en productie. Duurzame productie en consumptie, met een efficiënter gebruik van grondstoffen, verlaagt de druk op het milieu en vermindert de afhankelijkheid van grondstoffen.

Wij dragen bij aan het doel door ons beleid dat voor (nagenoeg) het hele woningbezit 'doorexpluiten' is. Het uitvoeren van 'levensduur verlengend onderhoud' is derhalve het uitgangspunt. Dat voorkomt afvalstromen door (voortijdige) sloop van woningen en vraag naar grondstoffen voor de vervangende nieuwbouw.

RK Zeist zou in het Programma van Eisen voor de bouw (productie) van nieuwe woningen, boven de wettelijke -, eigen doelen kunnen stellen aan de duurzaamheid. Dat kan door middel van eigen normstelling aan de "MilieuPrestatie Gebouwen" (MPG), een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw die aangeeft wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Sinds juli 2021 is de milieuprestatie voor nieuwe woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Het doel is om de eis stapsgewijs scherper te stellen en uiterlijk in 2030 te halveren. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.

RK Zeist heeft dat, vooruitlopend op wettelijke aanpassingen, niet gedaan. We zien wel dat het investeringsniveau van nieuwbouwwoningen door hogere eisen voor duurzaam bouwen de afgelopen jaren is toegenomen met rond de € 40.000 per woning.

De Minister heeft in een brief d.d. 4 oktober 2023 bekend gemaakt dat hij voornemens is om de MPG-eisen per 1 januari 2025 verder aan te scherpen, mogelijk naar 0,5. Gelet op deze mogelijk forse stap ligt het vaststellen van eigen normen minder voor de hand.

Bij dit doel is ook te denken aan het meer circulair gaan uitvoeren van onderhoudswerken. Het gebruik van nieuwe, niet-hernieuwbare materialen zoveel mogelijk beperken en hergebruik van bestaande materialen is een belangrijke manier om hier invulling aan te geven. We zijn hiervoor mede afhankelijk van onze (huis)aannemers. RK Zeist heeft hiervoor nog geen beleid ontwikkeld; dit is een aandachtspunt voor de nabije toekomst. Dat is van belang omdat de overheid en banken afspraken hebben gemaakt over de ontwikkeling van de circulaire economie, waarbij onder meer van banken wordt gevraagd om circulariteit onderdeel te maken van de beoordeling van financieringsaanvragen.

2.4 Klimaatverandering tegengaan (SDG 13)



Dit doel is gericht op de aanpak van klimaatverandering die wordt veroorzaakt door mensen. In het klimaatakkoord van Parijs uit 2015 hebben landen afgesproken dat de opwarming van de aarde tot 2050 minder dan twee graden mag zijn. Om dit te bereiken moeten minder broeikasgassen worden uitgestoten. Voor Nederland geldt voor 2030 een reductiedoelstelling voor de emissies van broeikasgassen van 55 % ten opzichte van 1990. Daarvoor moeten minder fossiele brandstoffen en meer hernieuwbare energie worden gebruikt.

Het beleid rond klimaatactie hangt nauw samen met de inzet op energiebesparing en hernieuwbare energie (SDG 7: Betaalbare en duurzame energie), circulariteit (SDG 12: Verantwoorde consumptie en productie) en wonen (SDG: 11 Duurzame, veilige en veerkrachtige steden en leefgemeenschappen). Wij verwijzen naar de vorige paragrafen in dit hoofdstuk van dit deel van het verslag.

3 Sociaal / Maatschappij

3.1 Alle vormen van armoede tegengaan (SDG 1)



Dit doel richt zich op de afname van alle vormen van armoede, zowel de financiële aspecten als de impact van armoede op het leven. Speciale aandacht wordt gevraagd voor sociale bescherming, gelijke economische rechten en weerbaarheid van arme en kwetsbare groepen. Omdat armoede in Nederland van een andere orde is dan in de armste landen van de wereld, zijn voor de Nederlandse context indicatoren toegevoegd, gericht op het voorkomen en tegengaan van armoede en problematische schulden, met speciale aandacht voor kinderen die in armoede leven.

Vergeleken met andere EU-landen is het deel van de Nederlandse bevolking dat ernstig materieel is achtergesteld, risico loopt op armoede, of leeft in een huishouden met weinig of geen werk, relatief klein. Toch is dit volgens Eurostat, het statistisch bureau van de Europese Unie, in Nederland nog circa 16 %. Het deel van de bevolking in huishoudens dat moet leven van een besteedbaar inkomen dat minder is dan 60 % van het mediane besteedbaar inkomen (het relatieve armoederisico volgens de Europese armoedegrens) van circa € 30.000, heeft een stijgende trend en betekent een afname van brede welvaart. Het aandeel bedroeg in 2022 14,5 % van de bevolking, een procentpunt meer dan in 2020. Deze indicator meet (weinig) inkomen in vergelijking met anderen in een land. Dit impliceert niet noodzakelijk een lage levensstandaard in absolute zin.

In Nederland ontvangen relatief veel huishoudens een netto besteedbaar inkomen dat niet toereikend is om de uitgaven voor alle belangrijke levensbehoeften te betalen. Voor werkenden in deze groep is de oorzaak een combinatie van werken in deeltijd, (te?) laag brutoloon, (te?) hoge belasting- en premiedruk. Omdat pensioenen en uitkeringen zijn gekoppeld aan de lonen, geldt dat ook voor relatief veel pensioengerechtigden en mensen die recht hebben op een sociale uitkering. Voor pensioenuitkeringen geldt nog dat die jaren niet (voldoende) zijn geïndexeerd vanwege het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank (kunstmatig lage renteniveaus).

Om armoede te voorkomen of te beperken ontvangen 5,9 miljoen huishoudens een toeslag van de overheid om bij te dragen in de (hoge) uitgaven voor zorg, kinderen en huur.

De sector woningcorporaties is een belangrijke speler waar het gaat om de huurtoeslag. 1,5 miljoen huishoudens ontvangen huurtoeslag voor een totaalbedrag van ruim € 4 miljard (gemiddeld € 220 per huishouden per maand). Deze groep is onderdeel van de primaire doelgroep van de sector. Om voor huurtoeslag in aanmerking te komen moeten huishoudens voldoen aan voorwaarden, die naast inkomen en vermogen, betrekking hebben op de hoogte van de huur. Bij de thans geldende regelgeving mag de huur niet hoger zijn dan € 808 per maand. De meest optimale huur is de aftoppingsgrens van € 693. Huurders profiteren bij die grens het best van de toeslag en de huurprijs is niet te hoog. Corporaties moeten woningen passend verhuren. Dat betekent dat 95% van woningen die zijn verhuurd aan rechthebbenden op huurtoeslag een huurprijs mogen hebben van maximaal € 693. Wij hebben in 2023 onze woningen passend verhuurd.

De hoogte van de huur zoals hiervoor uiteengezet beperkt de mogelijkheden van RK Zeist voor een in economische zin kostendekkende exploitatie. De maximale huur van € 693 is (veel) lager dan de markthuur en kostendekkende huur. Door voor deze doelgroep huisvesting te verzorgen voor een relatief lage subsidiabele huur van € 693 dragen wij bij aan het doel armoede te bestrijden. Wij doen dat met aandacht voor de mens, de kwaliteit van wonen en de woonomgeving, betaalbaarheid en duurzaamheid. Een goede, betaalbare woning aanbieden alleen, vinden wij 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.

	2023	2022
Markthuur sociale huurwoning * € 1	622	615
Contracthuur sociale huurwoning * € 1	1.128	1.197
Verschil	506	582
Verschil in %	45	49
% woningen passend toegewezen	100	100

Bij RK Zeist zijn we alert op het ontstaan van problematische schulden in de vorm van huurachterstanden. Indien de ontvangst van de huur uitblijft, wordt telefonisch contact gezocht met de huurder die de huur niet heeft betaald. Vaak resulteert dit alsnog in ontvangst van de huur, direct of via het treffen van een passende betalingsregeling. Maatwerk is het uitgangspunt. Door de directe contacten met huurders kunnen we bij aanhoudende betalingsproblemen huurders ook beter helpen en doorverwijzen naar instanties voor schuldhulpverlening.

3.2 Goede gezondheid en welzijn (SDG 3)



Dit doel gaat over goede gezondheid voor mensen van alle leeftijden. Iedereen hoort in zo goed mogelijke gezondheid te kunnen leven, door behandeling van ziektes en psychische problemen en door preventie van voortijdige sterfte. Hierbij hoort ook betere zorg voor moeder en kind, het voorkomen en behandelen van verslaving, en het terugbrengen van het aantal verkeersdoden.

Medewerkers

Met betrekking tot de gezondheid en veiligheid is het beleid van RK Zeist om haar medewerkers en de medewerkers van bedrijven die bij RK Zeist worden ingezet, een veilige en gezonde werkomgeving te bieden.

Het arbobeleid is (nog) niet uitgewerkt. Wij hebben de eerste stappen gezet om een inventarisatie van arbeidsrisico's op te stellen. Vooruitlopend op de verdere uitwerking van het arbobeleid hebben wij bij opdrachten voor planmatig onderhoud nagegaan of de aannemer een risico-inventarisatie heeft opgesteld en of deze op het werk aanwezig is. Het is de verantwoordelijkheid van de werkgever om ervoor te zorgen dat de veiligheidsmaatregelen ook permanent worden gehandhaafd, zodat geen onnodige ongevallen plaatshebben.

Het ziekteverzuim is in 2023 ten opzichte van vorige jaren sterk afgenomen naar 1,7%. Voor de verzuimbegeleiding werkt RK Zeist samen met de arbodienst.

Klanten en stakeholders

In het kader van welzijn en zorg werkt RK Zeist samen met verschillende welzijn- en zorginstellingen. Wij faciliteren voor deze instellingen op diverse locaties zorgwoningen. Daardoor kunnen instellingen meer en betere zorg bieden aan hun cliënten. In deel 1B, hoofdstukken 1.3.2 (projecten Dwarsweg en Eikenstein) en 2.4.2 leest u daar meer over.

Wij dragen bij aan het doel door te investeren in leefbare wijken en buurten en kwalitatief goede woningen met een goed leefklimaat, zoals uiteengezet in hoofdstuk 2.2 van dit deel van het verslag.

3.3 Dezelfde rechten en kansen voor vrouwen en mannen (SDG 5)



Dit doel gaat om gelijke behandeling en een gelijkwaardige positie van mannen en vrouwen in de samenleving. In 2030 moeten vrouwen en mannen ook in de praktijk gelijke rechten hebben op onderwijs, gezondheidszorg en werk. Vrouwen moeten evenveel kansen krijgen als mannen om mee te beslissen in de politiek, de economie en het openbare leven. Ook moet er een einde komen aan het geweld tegen vrouwen en meisjes.

Wij dragen bij aan het doel door ons beleid dat alle medewerkers gelijke kansen hebben en gelijk behandeld worden. Dat geldt ook bij sollicitaties.

3.4 Goede banen, duurzame economische groei, eerlijke verdeling welvaart (SDG 8)



Dit doel richt zich op het realiseren van waardig werk en goede arbeidsomstandigheden voor iedereen, en vooral voor kwetsbare groepen. Passend en zinvol werk is belangrijk: mensen verdienen er geld mee, nemen deel aan de samenleving en krijgen meer eigenwaarde. Voor veel mensen is het een uitdaging een baan te vinden en te houden, en daarmee voldoende te verdienen om rond te komen. Daarnaast zijn goede arbeidsomstandigheden, relevante en interessante werkzaamheden en een goede werk-privébalans belangrijk. Vrije tijd is ook belangrijk in dit opzicht, denk hierbij aan ontspanning, zorgtaken, sociale contacten en persoonlijke ontwikkeling.

RK Zeist draagt bij aan het doel door betrokkenheid van medewerkers bij nieuw beleid en de dagelijkse gang van zaken te stimuleren. De bestuurder heeft daartoe regelmatig werkoverleg met medewerkers en een vertegenwoordiging van medewerkers (pvt). Ook faciliteert RK Zeist de verdere ontwikkeling van medewerkers door het volgen van opleidingen te stimuleren.

Namens de woningcorporatiebranche onderhandelt Aedes met vakbonden over de collectieve arbeidsvoorwaarden van de medewerkers. Belangrijke arbeidsvoorwaarden voor medewerkers als inkomen, vrije tijd, zorgverlof, scholing en ontwikkeling zijn daarin (goed) geregeld.

Het beleid rond dit doel hangt verder nauw samen met “goede gezondheid en welzijn” voor medewerkers (SDG 3) en “dezelfde rechten en kansen voor vrouwen en mannen” (SDG 5). Wij verwijzen naar de desbetreffende paragrafen 3.2 en 3.3.

3.5 Minder ongelijkheid in een land en tussen landen (SDG 10)



Dit doel gaat om het verminderen van ongelijkheid. In Nederland worden collectief en individueel schulden en vermogens opgebouwd. Deze hebben invloed op de brede welvaart van volgende generaties. Grote uitdagingen zijn vergrijzing, economische crises, globalisering, en veranderingen in solidariteit tussen generaties en tussen bevolkingsgroepen.

RK Zeist draagt bij aan het doel door haar doelgroepen een goede, betaalbare woning te bieden. De doelgroepen zijn vooral financieel minderdraagkrachtigen en mensen die behoren tot bijzondere doelgroepen zoals mensen met een beperking, die eventueel begeleid willen of moeten wonen, spoedzoekers en statushouders. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1 van dit hoofdstuk.

Wij dragen verder bij aan het doel door het onderhouden van goede relaties met klanten (huurdersorganisatie en bewonerscommissies) en andere belanghebbenden, zoals zorg- en welzijnsinstellingen. Wij krijgen daardoor goed inzicht in welke behoeften er zijn en spelen daarop in bij het bepalen van ons beleid en onze prioriteiten.

4 Bestuur



SDG 16 (Vrede, veiligheid en rechtvaardigheid) richt zich onder meer op bevordering van transparantie, participatie in besluitvorming, verantwoording van instellingen en samenwerking om capaciteit te verbeteren.

4.1 Good governance

RK Zeist vindt goed bestuur belangrijk. Effectief toezicht, de dialoog met de stakeholders, het beheersen van risico's, cultuur en gedrag en het afleggen van verantwoording hierover zijn daarbij belangrijke aspecten.

De bestuurder en de Raad onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2022. Het uitgangspunt van de code is 'pas toe of leg uit'. De Governancecode kent 5 principes:

- 1 Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht
- 2 Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af
- 3 Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak
- 4 Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen
- 5 Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

RK Zeist heeft een statutair directeur-bestuurder: de heer C. Schuurmans. De heer Schuurmans is vanaf 1 juni 2009 de directeur-bestuurder. De statutair directeur is alleen vertegenwoordigingsbevoegd. Ingevolge de governancecode wordt een directeur-bestuurder voor een periode van maximaal 4 jaar benoemd, met de mogelijkheid om daarna weer te worden benoemd. In het kader het principe 'pas toe of leg uit' wordt opgemerkt dat de benoeming van de huidige directeur-bestuurder voor onbepaalde tijd is. De reden is dat de bestuurder al in dienst is vóór de inwerkingtreding van de code en van de Woningwet.

In hoofdstuk 5 van deel 1A van het bestuursverslag wordt uitgebreid ingegaan op good governance binnen RK Zeist

4.2 Extern toezicht

Wij hebben te maken met de volgende externe toezichthouders en organisaties die bij het toezicht een rol spelen:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw);
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM);
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP).
- De Autoriteit Financiële Markten (AFM);
- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM);
- De externe accountant, BDO;
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

In hoofdstuk 7 van deel 1A van het bestuursverslag wordt nader ingegaan op de instanties van het extern toezicht. Ook vindt u in het jaarverslag de bevindingen van de onderzoeken van de externe toezichthouders.

4.3 Intern toezicht

De Raad van Commissarissen houdt intern toezicht en heeft drie belangrijke rollen:

- de toezichhoudende rol: de Raad houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder van RK Zeist;
- de klankbordrol: de Raad kan de bestuurder gevraagd en ongevraagd adviseren en belangrijke strategische keuzes met het bestuur bespreken;
- de werkgeversrol: de Raad is de werkgever van de bestuurder.

De Raad heeft twee commissies, te weten de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Informeel fungeert de bouwcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad.

De taken en verantwoordelijkheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten van RK Zeist en uitgewerkt in het reglement van de Raad.

In deel 2 van het jaarverslag doet de Raad verslag van zijn werkzaamheden in 2023.

4.4 Dialoog met stakeholders

Als stakeholders worden aangemerkt huurders, collega-corporaties in de gemeente en de regio, gemeente(n), zorgpartijen (waaronder Altrecht, Reinaerde, Abrona), welzijnspartijen (MeanderOmnium) en politie.

RK Zeist overlegt met haar stakeholders om samen met hen doelen te bereiken. Niet alleen de doelen van RK Zeist, maar ook de doelen van onze stakeholders. Onze maatschappelijke, volkshuisvestelijke 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 in de wooncomplexen en de woonomgeving, welzijn, en veiligheid; het zijn allemaal onderwerpen waar wij als RK Zeist niet alléén het verschil kunnen maken. Voor de meeste opgaven waarmee we te maken hebben, is samenwerking met de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega corporaties en politie nodig.

Andere partijen hebben ons nodig om hun (maatschappelijke) doelen te realiseren. Denk aan de gemeente voor het volkshuisvestingsbeleid en zorginstellingen waar cliënten kunnen uitstromen naar zelfstandige – of zorgwoningen.

4.5 Risicomanagement

RK Zeist heeft in 2022 haar visie op risicomanagement en de risico-inventarisatie geactualiseerd. De desbetreffende notitie, inclusief het risico-inventarisatieoverzicht, is in de eerste vergadering van 2023 met de Raad besproken. Door deze inventarisatie is bestuur en de Raad zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten.

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.

De risicobereidheid van RK Zeist in het algemeen laag / behoedzaam.

Veranderende omstandigheden ((bouw)kostenstijging, rentestijging) betekenen hogere uitgaven voor onderhoud en verbetering van bestaande woningen en uitgaven voor nieuwbouwwoningen. Wij hebben als primaire doelstellingen onze woningen goed te onderhouden en de energieprestatie van onze woningen te verbeteren. Ook vanuit de Nationale Prestatieafspraken zijn er verplichtingen om bestaande woningen te verduurzamen en nieuwe woningen te bouwen. Wij beoordelen onze financiële positie als comfortabel. Daarom is de bereidheid om **weloverwogen** risico's te nemen om onderhouds-, verbeter-

en nieuwbouwprojecten in uitvoering te nemen wat groter geworden en opgeschoven naar gemiddeld. De bereidheid om risico's te accepteren op de gebieden van veiligheid, fraude, integriteit en financieel (niet voldoen aan financiële parameters van de Aw en WSW) is en blijft echter laag.

De te beïnvloeden risico's worden door RK Zeist gemanaged. Met het managen van de risico's, oftewel het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen wordt beoogd de risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Daarbij wordt een keuze gemaakt in de strategie: risico vermijden, risico beheersen (preventief of het gevolg beperken) of risico accepteren. Ons beleid is zo veel mogelijk gericht op het preventief beheersen van risico's, waarbij we kosten en baten van beheersmaatregelen tegen elkaar afwegen. Het daadwerkelijk uitvoeren van de beheersingsmaatregelen door medewerkers wordt getoetst door de directeur en de coördinator Finance & Control.

In hoofdstuk 6 van deel 1A van het bestuursverslag wordt uitgebreid ingegaan op de risico's en het risicomanagement.

4.6 Cultuur en gedrag

Wij hebben uitgangspunten voor cultuur en gedrag, waaronder integriteit. In deel 1A, hoofdstuk 3.7 van dit verslag gaan wij daarop in.

5 Afsluiting

Met dit (eerste) verslag is geprobeerd een indruk te geven hoe RK Zeist bijdraagt aan de realisatie van de ESG / SDG doelen. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat RK Zeist (nog) geen eigen specifieke ESG / SDG doelen heeft geformuleerd.

De SDG-doelen zijn afgezet tegen de volkshuisvestelijke- en organisatiedoelen van RK Zeist, waarna vervolgens is gekeken hoe daaraan door RK Zeist invulling is gegeven. En nog niet overal zijn kwantitatieve gegevens beschikbaar om de prestaties te meten. Daar blijft het verslag een kwalitatieve beschouwing.

Bij een aantal doelen is ruimte voor verbetering van de prestaties. Denk bijvoorbeeld aan (meer) aandacht voor circulariteit en arbobeleid. Maar ook scherper formuleren van doelen en het vaststellen van relevante KPI's kan bijdragen aan verbetering van de prestaties. Denk aan doelen als aantal panelen op appartementencomplexen, aantal woningen overgebracht naar de vrije sector.

Het is aan NabijWonen om dit in de toekomst op te pakken.

Bijlage 1 met tabellen

Tabel 1 Overzicht medewerkers

	2023				2022
	Begroot	Totaal	Vrouw	Man	Totaal
Aantal FTE begin jaar	12,17	11,89	4,32	7,57	10,06
Instroom	0,50	1,00		1,00	2,54
Uitstroom /mutatie		-2,16	-1,76	-0,40	-0,71
<i>Aantal FTE einde jaar</i>	<i>12,67</i>	<i>10,73</i>	<i>2,56</i>	<i>8,17</i>	<i>11,89</i>
Bestuurder	1,00	1,00		1,00	1,00
Beleid	1,00	0,00			1,00
Manager vastgoed	0,33	0,33		0,33	0,33
Finance & Control	3,00	2,00		2,00	2,89
Verhuur	0,89	0,89	0,89		0,89
Sociaal beheer	1,67	1,67		1,67	1,67
Onderhoud	1,50	1,50		1,50	1,90
Huismeester	1,67	1,67		1,67	0,67
Facilitair	1,61	1,67	1,67		1,54
Totaal	12,67	10,73	2,56	8,17	11,89

Tabel 2 De klanttevredenheid in de jaren 2023 en 2022 blijkt uit onderstaande tabel:

Onderdelen huurdersoordeel	Huurdersoordeel		Benchmarkpositie	
	2023	2022	2023	2022
Nieuwe huurders	8,3	7,9	A	B
Huurders met reparatieverzoek	7,7	7,5	B	B
Vertrokken huurders	7,5	8,7	B	A

Tabel 3A Overzicht woningen per 31 december

Woningtype	2023		2022	
	Aantal	%	Aantal	%
Eengezinswoningen	345	34%	345	34%
Appartementen	582	57%	582	57%
Seniorenwoningen (appartementen)	82	8%	82	8%
Onzelfstandige studenteneenheid	8	1%	8	1%
Intramurale zorg	10	1%	10	1%
Totaal aantal huurwoningen	1.027	100%	1.027	100%
Waarvan DAEB-huurwoningen	1.010	98%	1.010	98%
Waarvan niet-DAEB-huurwoningen	17	2%	17	2%

Tabel 3B Overzicht overige verhuureenheden

Locatie	Type	Aantal	Aantal
		2023	2022
Diversen	Garages/parkeerplaatsen	21	21
Hortensialaan 30	Kantoor + zaal	1	1
Hortensialaan 32	Kinderdagverblijf	1	1
Choisyweg	Kinderdagverblijf	1	1
Couwenhoven	Bedrijfsruimte + bergruimte	2	2
Totaal		26	26

Tabel 4 Huurgrenzen

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

Huurgrenzen 2023	Aantal	Aandeel	Aandeel	Aandeel
	2023	2023	2022	2021
Goedkoop: t/m € 452,20	55	5,40%	6,60%	8,30%
Betaalbaar: € 452,20 t/m € 575,03)*	498	48,40%	63,70%	70,80%
Betaalbaar: € 575,04 t/m € 693,60	247	24,10%		
Duur: € 693,60 t/m € 808,06	210	20,40%	25,30%	18,90%
DAEB vanaf € 808,06 en niet-DAEB	17	1,70%	4,40%	2,00%
Totaal	1.027	100%	100%	100%

)* huurverlaging in 2023 naar 575,03

Tabel 5 Passend toewijzen

Type huishouden	Toewijzings- inkomen	Netto huur bij toewijzing		
		≤ € 452,20	€ 452,20 - € 647,19	€ 647,19 - € 808,06
Eenpersoons < AOW leeftijd	< € 25.475	1	9	0
Eenpersoons < AOW leeftijd	> € 25.475	0	5	8
Eenpersoons > AOW leeftijd	< € 25.075	0	2	0
Eenpersoons > AOW leeftijd	> € 25.075	0	2	0
		≤ € 452,20	€ 452,20 - € 693,60	€ 693,60 - € 808,06
Tweepersoons < AOW leeftijd	< € 34.575	0	2	0
Tweepersoons < AOW leeftijd	> € 34.575	0	0	2
Tweepersoons > AOW leeftijd	< € 33.800	0	3	0
Tweepersoons > AOW leeftijd	> € 33.800	0	0	2
Drie- en meerpersoons < AOW leeftijd	< € 34.575	0	10	0
Drie- en meerpersoons < AOW leeftijd	> € 34.575	0	1	3
Drie- en meerpersoons > AOW leeftijd	< € 33.800	0	0	0
Drie- en meerpersoons > AOW leeftijd	> € 33.800	0	0	0
Totaal		1	34	15

Tabel 6 Energieprestatie

EP	Energie-Index (EI)	Oude energielabel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Mutatie in 2023
Vanaf 1-1-2021	tot 1-1-2021								
≤ 0		A++++				18	21	21	0
0 - 50		A+++				0	21	21	0
50 - 75	< 0,6	A++	0	0	4	24	24	24	0
75 - 105	0,61 - 0,80	A+	101	101	108	5	5	11	6
105 - 160	0,81 - 1,20	A	247	247	239	368	369	374	5
160 - 190	1,21 - 1,40	B	212	212	212	300	301	296	-5
190 - 250	1,41 - 1,80	C	277	277	154	218	217	219	2
250 - 290	1,81 - 2,10	D	74	74	32	16	16	19	3
290 - 335	2,11 - 2,40	E	5	5	169	8	7	15	8
335 - 280	2,41 - 2,70	F	15	15	14	9	9	4	-5
> 380	> 2,70	G	14	14	12	20	20	6	-14
Totaal Aantal			945	945	944	986	1010	1010	

	Energie-Index (EI)		1,43	1,4	1,42				
EP			212	212	212	171	168	163	
Benchmark A			160	160	160	160	160	160	
Benchmark B			190	190	190	190	190	190	
Benchmark C			250	250	250	250	250	250	
	Energielabel		C	B	C	B	B	B	

Deel 2

Verlag Raad van Commissarissen

RK Woningbouwstichting Zeist



Vergaderzaal RK Zeist

1 Kader

De Raad van Commissarissen heeft drie belangrijke rollen:

- de toezichthoudende rol: de Raad houdt toezicht op het functioneren van de bestuurder van RK Zeist;
- de klankbordrol: de Raad kan de bestuurder gevraagd en ongevraagd adviseren en belangrijke strategische keuzes met het bestuur bespreken;
- de werkgeversrol: de Raad de werkgever van de bestuurder.

De taken en verantwoordelijkheden van de Raad zijn vastgelegd in de statuten van RK Zeist en uitgewerkt in het reglement van de Raad.

De Raad ziet het als zijn taak om de uitvoering van de visie en strategische doelstellingen van RK Zeist en het daaruit voortvloeiend beleid onafhankelijk en zelfstandig te bewaken en te toetsen.

Toezien op de risico's en beheersingsmaatregelen bij realisering van de doelstellingen en van de volkshuisvestelijke opgaven ziet de Raad daarbij als een kerntaak.

Bij het toezicht hanteert de Raad een toetsingskader dat omvat de volgende regelingen, beleidsstukken en documenten:

- de Woningwet en overige wet- en regelgeving;
- de toezichtbrieven van Aw en WSW;
- de Governancecode Woningcorporaties 2022;
- de statuten, reglementen, gedragscodes, protocollen en beleid van RK Zeist (waarvan 4 reglementen in 2023 zijn geactualiseerd);
- het visiedocument "De RK Zeist in 2025" van 27 september 2016;
- het vigerende ondernemingsplan 2022-2025 "Bijzonder betrokken" van 6 december 2021;
- het vigerende SVB;
- de (meerjaren)begrotingstukken voor het lopende - en de komende boekjaren, met daarin vastgelegd (de uitwerking van) het financieel beleid, het huur- en huurprijzenbeleid, het onderhoudsbeleid en het beleid met betrekking tot de werkorganisatie;
- de rapportages van de accountant, met constatering en aanbevelingen.

De Raad heeft twee commissies ingesteld, te weten de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Informeel fungeert de bouwcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

De Governancecode woningcorporaties van Aedes geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de manier waarop de bestuurder en de Raad functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. De Governancecode wordt door de bestuurder en door de Raad als geheel en elk van de commissarissen individueel onderschreven. RK Zeist voldoet ook in 2023 aan de Governancecode.

2 De rol van toezichthouder

2.1 Strategie

Tot de taken van de Raad behoort de bewaking van de uitvoering van en advisering over de strategie van RK Zeist. De strategie is uitgewerkt in het ondernemingsplan 2022 – 2025, het SVB en de (meerjaren)begroting.

Over de voortgang en realisatie van de strategie wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages die in de Raad ter bespreking komen. Voor het beoordelen van de moeilijk meetbare doelstellingen zou de Raad

het wenselijk vinden om deze te vertalen naar KPI's (Kritische Prestatie Indicatoren). Vanwege de beperkte personele capaciteit kon hieraan in 2023 nog geen invulling worden gegeven. Ieder jaar is er een strategiebijeenkomst met de bestuurder en de leden van de Raad. Vanwege de voorgenomen fusie is er in 2023 geen strategiebijeenkomst georganiseerd.

2.2 Prestatieafspraken

Ingevolge de Woningwet maakt RK Zeist prestatieafspraken met de gemeente. Over de werkwijze van de prestatieafspraken en de doelstellingen is in deel 1 van dit jaarverslag, het bestuurs- en volkshuisvestingsverslag, gerapporteerd. In het kader van de toezichtrol van de Raad wordt met de bestuurder overlegd over de te maken meerjaren- en jaarafspraken.

De sector woningcorporaties heeft met de landelijke overheid de NPA gemaakt. Daarbij zijn afspraken gemaakt over door de sector te realiseren nieuwbouwwoningen, het verduurzamen van woningen, de betaalbaarheid, de verbetering van woningen en de leefbaarheid.

De Raad volgt de voortgang via de tertiaalrapportages en borgt dat voldoende middelen beschikbaar komen om goede invulling te kunnen geven aan de beide afspraken.

2.3 Financiële en operationele prestaties en inzet van middelen

In het kader van het toezicht op de financiële en operationele prestaties ontvangt de Raad ieder jaar de (meerjaren) begroting voor het komende jaar en de daaropvolgende jaren ter goedkeuring. In de meerjarenbegroting is het financieel beleid, het huur- en prijsbeleid, het onderhoudsbeleid en het beleid met betrekking tot de werkorganisatie van RK Zeist uitgewerkt, alsmede de voorgenomen investeringen in nieuwe en bestaande woningen.

De gegevens in de meerjarenbegroting zijn de basis voor de prognose die wij indienen bij de Aw, het WSW en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In de vergadering van 8 december 2022 en 20 november 2023 zijn de (meerjaren)begrotingen voor 2023 respectievelijk 2024 door de Raad goedgekeurd en vervolgens door de bestuurder vastgesteld.

Op basis van de tertiaalrapportages is in de vergaderingen van de Raad uitgebreid gesproken over de tussentijdse financiële rapportages en de voortgang van de te realiseren (operationele) prestaties. Daarnaast neemt de Raad ook kennis van de uitkomsten van de Aedes benchmark. Hierdoor krijgt de Raad goed inzicht in de stand van zaken en in de ontwikkelingen waarmee RK Zeist wordt geconfronteerd.

De auditcommissie heeft de concept-jaarrekening, het concept-jaarverslag 2022 en het accountantsverslag besproken met de accountant. De jaarstukken over 2022 zijn in de vergadering van de Raad van 12 juni 2023 vastgesteld.

Ingevolge de wet bestemt RK Zeist batige saldi en andere middelen, voor zover aanhouding daarvan niet noodzakelijk is voor haar voortbestaan in financieel opzicht, uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

De raad heeft in het kader van haar toezichtsfunctie hierop toegezien.

2.4 Financiële continuïteit

De Raad houdt toezicht op de financiële continuïteit van RK Zeist. In dit kader beoordeelt de Raad het (financiële) beleid en of dat beleid tijdig wordt aangepast aan wijzigende omstandigheden.

De Raad heeft scherpere grenswaarden gesteld dan door de Aw vastgestelde waarden voor de financiële ratio's die van belang zijn voor de continuïteit van RK Zeist.

Uit de actualisatie van de NPA is gebleken dat het duurzaam bedrijfsmodel van de sector woningcorporaties onder druk staat: de operationele kasstroom is te laag, het eigen vermogen daalt door investeringen en nieuwbouw holt de operationele kasstroom uit.

De Raad heeft op basis van de meerjarenbegroting vastgesteld dat het (financieel) beleid van RK Zeist is aangescherpt en heeft dat beleid goedgekeurd. Vervolgens heeft de Raad geconcludeerd dat uit de meerjarenbegroting blijkt dat de verplichtingen uit hoofde van de prestatieafspraken en de ambities van RK Zeist uitvoerbaar blijven binnen de scherpere grenswaarden (financiële ratio's) die zij voor RK Zeist heeft vastgesteld en dat (onrendabele) investeringen in nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten niet alleen gefinancierd kunnen worden vanuit toekomstig te realiseren vermogen, maar ook op basis van het reeds verdiend vermogen.

2.5 Accountant

BDO verzorgt sinds 2018 de accountantscontrole voor RK Zeist en heeft de jaarrekening, het jaarverslag en de verantwoordingsinformatie voor de toezichthouder voor het jaar 2022 gecontroleerd. De accountant heeft over de controle gerapporteerd in de managementletter (interimcontrole), een rapport bevindingen met de controleverklaring bij de jaarrekening en het jaarverslag en de assurance rapporten bij de verantwoordingsinformatie voor de toezichthouder.

De verantwoordelijke accountant heeft in 2023 tweemaal met de leden van de auditcommissie, de bestuurder en de coördinator Finance & Control gesproken, waarbij, naast deze rapportages, in het kader van de adviesfunctie van de accountant, ook andere zaken de orde zijn geweest.

Na ieder jaar wordt de dienstverlening door BDO geëvalueerd door de leden van de auditcommissie, de bestuurder en de coördinator Finance & Control. Op basis van deze evaluatie stellen de bestuurder en de Raad vast dat zij bovengemiddeld tevreden zijn over het functioneren van de accountant. De Raad heeft ingestemd met de opdrachtbevestiging aan BDO voor het boekjaar 2023.

2.6 Investerings

Investerings in vastgoed worden getoetst aan het investeringsstatuut van RK Zeist dat in 2019 is vastgesteld. Het statuut geeft kaders voor de investeringsbeslissing zelf en een zorgvuldig proces voor de weg daar naartoe. Het statuut dient te worden geactualiseerd, maar gelet op de fusie is daarvan afgezien. Op grond van de statuten dient de Raad voorafgaande goedkeuring te verlenen voor het doen van investeringen boven € 500.000.

De Raad geeft actief invulling aan het toezicht op investeringen in vastgoed. Als voorbereiding op de te verlenen goedkeuring worden de desbetreffende investeringen in een vergadering van de bouwcommissie, in aanwezigheid van de bestuurder en waar zinvol de manager vastgoed en coördinator Finance & Control, meer in detail besproken. Financiële aspecten zijn al voorafgaand aan deze vergaderingen met de coördinator Finance & Control afgestemd.

De Raad wordt iedere vergadering door middel van de Flowchart geïnformeerd over de ontwikkelingen in investeringen in vastgoedprojecten. Daarbij komen niet alleen de vastgoedprojecten die in voorbereiding – of onderhanden zijn aan de orde, maar ook de opportuniteiten.

Na een lange periode van voorbereiding en onderhandelingen met de projectontwikkelaar, kon de daar op 2 oktober 2023 het investeringsvoorstel voor het project Eikenstein goedkeuren.

2.7 Risicobeheersing

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. De bestuurder is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing. De Raad houdt hier toezicht op door de risico's te beoordelen en te bespreken.

Eind 2022 heeft RK Zeist haar visie op risicomanagement en de risico-inventarisatie geactualiseerd. De desbetreffende notitie, inclusief het risico-inventarisatieoverzicht, is in de vergadering van februari 2023 met de Raad besproken.

Daar waar het beter kan, is dat in de notitie en het risico-inventarisatieoverzicht vermeld. Gedurende 2023 kon vanwege vacatures en voorbereiding van de fusie met Heuvelrug Wonen slechts beperkt verbetermaatregelen worden geïmplementeerd.

De accountant heeft in de managementletter 2023 opgemerkt dat het risicomanagement een goede mate van volwassenheid kent, maar beschouwt het risicomanagement als kwetsbaar omdat de feitelijke effectuering feitelijk afhankelijk is van een beperkt aantal functionarissen.

2.8 Treasury

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan geven de structuur en uitgangspunten aan voor de treasuryactiviteiten van RK Zeist.

In de auditcommissie wordt het treasuryjaarplan, als onderdeel van de begrotingsstukken, besproken.

Voor het aantrekken van nieuwe leningen wordt, indien van de begroting wordt afgeweken, vooraf goedkeuring van de auditcommissie gevraagd. In de tertiaalrapportages wordt gerapporteerd over de treasuryactiviteiten. Zo bestaat er goed inzicht in de treasuryactiviteiten.

2.9 Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De doelstellingen en afspraken met betrekking tot de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties worden vastgelegd in het ondernemingsplan, het jaarplan en in de (meerjaren)-begroting.

Over de realisatie daarvan wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages.

In 2023 was er vanuit de Raad speciale aandacht voor energiearmoede, leefbaarheid, het verhuurmutatieproces, de aanpak van EFG-labels en nieuwbouwprojecten.

Uit het ESG-verslag blijkt dat de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van RK Zeist ook goed bijdragen aan de realisatie van de "Sustainable Development Goals" die door de Verenigde Naties zijn vastgesteld om van de wereld een betere plek te maken.

2.10 Dialoog met belanghouders

In de vergadering van 20 februari heeft de Raad het herzien beleid Belanghouders vastgesteld.

De Raad heeft zich tijdens de verschillende vergaderingen door de bestuurder laten informeren over de contacten tussen RK Zeist en de verschillende belanghouders. Los van de informatie die de Raad tijdens de vergaderingen van de bestuurder ontvangt, hebben leden van de Raad zelf ook contact met belanghouders.

Leden van de Raad zijn aanwezig geweest op de bewonersavond die RK Zeist ieder jaar organiseert. Het contact met Prisma verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van Prisma zijn benoemd. In het overleg met Prisma is gesproken over de mogelijke fusie en de samenwerking met de huurdersorganisatie van Heuvelrug Wonen.

Een afvaardiging van de Raad heeft ook gesproken met een afvaardiging van de medewerkers. Onderwerp van gesprek was onder meer de dagelijkse gang van zaken binnen RK Zeist en de (mogelijke) fusie met Heuvelrug Wonen.

2.11 Organisatiecultuur en integriteit

De Raad hecht grote waarde aan een open organisatiecultuur en transparantie. Op basis van de contacten die leden van de Raad hebben met medewerkers is de Raad hierover tevreden.

De Raad hecht groot belang aan integer handelen. De Integriteitscode van RK Zeist wordt door de leden van de Raad onderschreven. Deze code staat op de website van RK Zeist. Eventuele integriteitskwesties worden door de bestuurder met de Raad besproken.

In 2023 waren er geen integriteitskwesties voor leden van de Raad en de bestuurder. Elke commissaris heeft naar het oordeel van de Raad zijn functie in 2023 onafhankelijk uitgeoefend. Alle leden van de Raad voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2022.

In de vergadering van juni heeft de Raad gesproken over de aandacht in de media voor exploitatie van vastgoed door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. Vastgesteld is dat dit probleem bij RK Zeist niet speelt.

In 2023 hebben zich bij de besluitvorming door de Raad geen onverenigbaarheden voorgedaan. Noch de leden van de Raad noch de bestuurder hebben mogelijk strijdige belangen gemeld.

2.12 Klachtenafhandeling

RK Zeist heeft een klachtenregeling.

De bestuurder bespreekt eventuele klachten en de afdoening daarvan met de Raad.

De Raad neemt kennis van het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie, die belast is met de behandeling van klachten.

Uit het jaarverslag 2023 van de commissie blijkt dat er geen klachten zijn ontvangen die betrekking hebben op RK Zeist.

2.13 Fusie

De Raad heeft uiteraard ook toezicht gehouden op alle aspecten van de fusie, zowel het proces als inhoudelijk.

Voor wat betreft het proces waren van belang een kwalitatief goed plan van aanpak, het tijdig betrekken van onze belanghouders, het voldoen aan wet- en regelgeving, het tijdig door de Raad kunnen kennisnemen van documenten die in het kader van de fusie met derden worden gedeeld, de rol van de leden van de Raad en de overlegstructuur met de fusiepartner.

Ingevolge het Reglement Financieel beleid en beheer moet de Controller bij het fusietraject worden betrokken. Vanwege de omvang heeft RK Zeist geen Controller. Daarin is voorzien door de coördinator Finance & Control bij het fusieproces te betrekken. Deze heeft in het proces meegewerkt en het bestuur en de Raad geadviseerd op het vakgebied.

Voor wat betreft de inhoudelijke aspecten heeft de Raad vooral aandacht besteed aan de aanleiding (de knelpunten) in de situatie voor de fusie en de meerwaarde die de fusie moet opleveren.

De "aanleidingennotitie", het due diligence onderzoek en de Fusie Effect Rapportage (en de daarin vermelde 7 beloftes) waren daarbij behulpzaam.

Ook heeft de Raad toezicht gehouden op de evenwichtige belangenafweging van de belanghouders van RK Zeist, zoals huurders, woningzoekenden, gemeente en medewerkers. Tenslotte heeft de Raad ook willen vaststellen dat de voorgenomen investeringen, zoals opgenomen in de laatste meerjarenbegroting van RK Zeist, gerealiseerd kunnen worden.

Op basis van de Pré concept Meerjarenbegroting 2024 – 2038 van NabijWonen (de geconsolideerde meerjarenbegrotingen 2024 van RK Zeist en Heuvelrug Wonen, inclusief synergievoordelen en

fusiekosten) was er bij de Raad op 18 december 2023 voldoende vertrouwen voor goedkeuring van de fusie met Heuvelruig Wonen per 1 januari 2024.

3 Klankbordfunctie

De Raad treedt op als klankbord voor het bestuur bij de ontwikkeling van visies en beleidsvoorstellen, bij het besturen van de organisatie en van projecten, en bij het omgevingsmanagement.

De leden moeten, zowel individueel als collectief, in staat zijn de bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Deze klankbordfunctie wordt gevraagd en ongevraagd uitgeoefend. Dat gebeurt – onder andere – in de discussies tijdens de vergaderingen van de Raad en zijn commissies, en andere bijeenkomsten en overlegsituaties en door het stellen van vragen buiten de vergaderingen om.

De voorzitter van de Raad spreekt periodiek met de bestuurder; de overige leden van de Raad zodra er behoefte is.

De leden van de Raad zijn zich bewust van het belang de juiste afstand te houden en de grote lijnen te bewaken.

Na gesprekken met de bestuurder wordt tijdens de eerstvolgende plenaire vergadering van de Raad verslag gedaan van hetgeen is besproken.

4 De rol van werkgever

De Raad vervult de werkgeversrol voor de bestuurder. De besluiten die zien op de werkgeversrol worden voorbereid door de remuneratiecommissie.

De Raad stelt de bestuurder aan, draagt zorg voor een passende remuneratie, maakt jaarlijks prestatieafspraken met de bestuurder, houdt functioneringsgesprekken en evalueert de prestaties. Ook ontslag en vervanging van de bestuurder behoort tot de taak van de Raad.

Naar de zienswijze van de Raad kan een beoordeling nooit een verrassing zijn omdat ook gedurende het jaar tussentijdse terugkoppeling over functioneren en verwachtingen wordt gegeven. De Raad heeft een goede samenwerkingsrelatie met de bestuurder hoog in het vaandel staan.

De samenstelling van het bestuur is in het verslagjaar ongewijzigd gebleven. De Raad is betrokken geweest bij de benoeming van de bestuurder van rechtsopvolger NabijWonen.

De prestatieafspraken met de bestuurder zijn bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de remuneratiecommissie en de bestuurder.

Gedurende het jaar hebben de leden van de Raad contacten met medewerkers, de huurdersorganisatie, de accountant en andere belanghebbenden. De leden van de Raad hebben de inhoud van deze gesprekken betrokken bij de beoordeling van de bestuurder.

De Raad is tevreden over het functioneren van de bestuurder. Als gevolg heeft de Raad zich ingezet dat de bestuurder van RK Zeist de bestuurder van de rechtsopvolger NabijWonen is geworden.

De bestuurder heeft toestemming voor de nevenfunctie die in het kader van de functie bij RK Zeist wordt uitgeoefend.

Voor 2023 heeft RK Zeist voor de bezoldiging van de bestuurder de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toegepast. De bezoldiging is vastgesteld op het maximumbedrag en is verantwoord in de WNT-verantwoording, als onderdeel van de overige gegevens van de jaarrekening 2023.

5 Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2023 is de voorzitter van de Raad, de heer J. Hock, op voordracht van de overige leden van de Raad herbenoemd.

In het overzicht hierna staan alle personen die lid waren van de Raad in 2023. Ook staan de functies en nevenfuncties genoemd die elk lid bekleedt naast het lidmaatschap van de Raad. Zoals is bepaald in artikel 30 lid 6 van de Woningwet bekleden commissarissen geen functies die onverenigbaar zijn met hun functie als commissaris van RK Zeist.

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

6 Zelfevaluatie

Het functioneren van de Raad wordt jaarlijks geëvalueerd. De zelfevaluatie heeft voor het laatst plaatsgevonden eind jaar 2022. Vastgesteld is dat de Raad functioneert als team en alle leden van de Raad voelen zich voldoende vrij en onafhankelijk om hun rol goed te vervullen.

Vastgesteld is dat de vereiste en gewenste competenties in voldoende mate aanwezig zijn. De Raad onderschrijft het systeem van Permanente Educatie van de VTW, waarbij per jaar een aantal uren educatie besteed moet worden gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor commissarissen in de corporatiesector. De leden van de Raad

zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen vaktijdschriften en hebben toegang tot het ledendeel van de website van Aedes. De leden van de raad voldoen in 2023 aan de PE-richtlijn. Het overzicht van de PE-punten is opgenomen als bijlage 2 bij dit deel van het verslag.

Geconstateerd is dat de functies en nevenfuncties van de commissarissen geen nadelige gevolgen hebben voor het lidmaatschap van de Raad van RK Zeist.

Vanwege de fusie met Heuvelrug Wonen per 1 januari 2024 heeft in 2023 geen zelfevaluatie plaatsgehad. Bij de laatste vergadering is vastgesteld dat de leden goed met elkaar hebben samengewerkt.

7 Honorering

Een overzicht van de honorering van de leden van de Raad is opgenomen in de WNT-verantwoording, als onderdeel van de overige gegevens in de jaarrekening 2023.

8 Vergaderingen

8.1 Raad van Commissarissen

In 2023 zijn 4 reguliere vergaderingen en 1 extra laatste vergadering op 18 december 2023 gehouden, alle in aanwezigheid van de bestuurder. Op 17 april is een besluit buiten de vergadering genomen, met bekrachtiging van het besluit in een reguliere vergadering.

Indien een van de leden van de Raad dat wenst houdt de Raad voorafgaand aan de vergadering een intern beraad.

De leden van de Raad namen deel aan alle vergaderingen, behoudens een eenmalige afwezigheid wegens ziekte. Een overzicht van de vergaderingen, met de bijbehorende verantwoording, is als bijlage 1 toegevoegd.

8.2 Commissies Raad van Commissarissen

Op basis van het Reglement Raad van commissarissen RK Zeist zijn 3 commissies ingesteld. Alle leden van de Raad hadden in 2023 zitting in een van de commissies van de Raad. De commissies hebben geen besluitvormende bevoegdheden. Zij adviseren de Raad.

De remuneratiecommissie adviseert de Raad over de benoeming, beoordeling, beloning en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder.

De auditcommissie is ingesteld om de Raad bij te staan in zijn controlerende taak en toezichhoudende rol. De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, de interne beheersing, het risicomanagement, treasury en het functioneren en de rapportages van de externe accountant. In 2023 kwam de auditcommissie 4 keer bijeen. De bestuurder en de coördinator Finance & Control wonen de vergaderingen altijd bij. In de vergaderingen komen onder andere de (meerjaren)begroting, de jaarstukken, de rapportages van de accountant, kwesties ten aanzien van het risicomanagement, aan de orde.

De bouwcommissie adviseert over het acquisitie- en duurzaamheidsbeleid en projectinvesteringen.

Naast deze commissies hebben leden van de Raad in diverse samenstelling in het kader van een mogelijke fusiebesprekingen gevoerd met collega-commissarissen van Heuvelrug Wonen. Tussentijds en / of tijdens de eerstvolgende reguliere vergadering van de Raad zijn de leden van de Raad over deze besprekingen geïnformeerd.

2023 stond in het teken van de fusieverkenning met Stichting Heuvelrug Wonen uit Doorn. Na jaren van samenwerking die steeds intensiever werd, waaronder uitwisseling van personeel en de gezamenlijke implementatie van een ERP-systeem, heeft RK Zeist bij de start van het nieuwe jaar (2023) besloten om middels de ondertekening van een intentieovereenkomst gezamenlijk een fusieverkenning te doen. Hiertoe is door beide organisaties aan AEF opdracht gegeven om deze verkenning te begeleiden. In dit zeer intensieve traject zijn de medewerkers en de huurdersorganisatie van RK Zeist actief betrokken. De medewerkers namen het initiatief om een personeelsvertegenwoordiging (pvt) op te richten, specifiek voor deze verkenningsfase. Dit heeft geleid tot intensieve dialogen met de pvt en het voltallige personeel en uiteindelijk tot positieve advisering en instemming met de voorgenomen fusie. Vanuit de raden van commissarissen van RK Zeist en Heuvelrug Wonen is een klankbordgroep samengesteld die het volledige traject intensief heeft gevolgd en heeft begeleid. Zij verzorgden ook de terugkoppeling naar beide voltallige raden. Als eerste zijn op basis van bestaande visiedocumenten van beide corporaties gesprekken met beide ondernemingsraden/pvt gevoerd. Deze gesprekken zijn ook met de huurdersorganisaties gevoerd, waarna een Fusie Effect Rapportage is opgesteld waarin de (7) beloftes van de fusieorganisatie zowel wat betreft volkshuisvestelijke doelen als organisatie-inrichtingsdoelen staan beschreven. Uiteindelijk heeft, nadat alle vereiste instemmingen waren verkregen, de Raad op 18 december 2023 besloten goedkeuring te geven aan het besluit tot een juridische fusie met Heuvelrug Wonen. Per 1 januari 2024 is Woningbouwstichting RK Zeist, na de fusie met Stichting Heuvelrug Wonen en de daaropvolgende statutenwijziging, opgegaan in stichting NabijWonen. Al met al wordt teruggekeken op een zeer intensief traject voor de medewerkers en de huurdersorganisaties, die deze inspanning hebben geleverd naast hun eigenlijke werkzaamheden.

En die werkzaamheden waren niet gering. Leefbaarheidsvraagstukken speelden in vrijwel alle complexen, de hoge energielasten vooral in complexen met blokverwarming vergden veel tijd en aandacht en de nasleep van een nieuw ERP-systeem heeft veel inspanning gevergd. Daarnaast is het "gewone" werk op een zeer bevredigende manier doorgegaan.

In 2023 hebben we ook ons bezit op een verantwoorde manier kunnen uitbreiden. Voor het project Dwarsweg, 25 zorgwoningen, hebben we de start bouw kunnen vieren. Het project Kometenlaan, 18 sociale huurwoningen, is eind 2023 opgeleverd. Voor het project Eikenstein (83 sociale huur inclusief 35 zorgwoningen) hebben we na uiterst moeizame en langlopende gesprekken en onderhandelingen in oktober een definitief investeringsbesluit genomen. De contracten met de bouwende partij zijn intussen gesloten. De gemeente Zeist heeft veel inzet getoond om dit project, en met name het aandeel sociale huurwoningen, over de streep te trekken.

In de zomer 2023 hebben we net als voorgaande jaren een bijeenkomst georganiseerd voor alle huurders waarbij bestuurder en Raad "verantwoording" aflegden over het gevoerde beleid, de keuzes die gemaakt zijn en de projecten, groot onderhoud en nieuwbouw, die op de rol staan. Uiteraard konden aanwezigen ook hun zorgen die betrekking hebben op de woning of de huurrelatie aan de orde stellen. Al met al een zeer goed bezochte bijeenkomst waarbij de aanwezige huurders echt in dialoog konden met de bestuurder. Dat werd door de aanwezigen zeer gewaardeerd.

Dit is het laatste jaarverslag van Woningbouwstichting RK Zeist. Ook de Raad van commissarissen is na 31 december 2023 opgehouden te bestaan. Vanaf 1 januari 2024 functioneert de nieuwe Raad van commissarissen van NabijWonen waarin twee leden van de Raad van RK Zeist zitting nemen.

Een woord van dank aan alle medewerkers, de huurdersorganisatie en de bestuurder is zeker op zijn plaats. De vele inspanningen die zij hebben geleverd om onze volkshuisvestelijke doelen, goed beheer en sociaal verhuurderschap, waaronder leefbaarheid, naast een intensief fusietraject tot het laatste toe waar te maken, is ons zeker niet ontgaan en kan rekenen op veel waardering en steun.

Zeist, 24 januari 2024

Ir. J. Hock

drs. G.W.J. Smeets RBA FRM

ir. W.W. Würdemann MBA

mr. L.M. van der Sluis

Bijlage 1: Overzicht vergaderingen Raad van Commissarissen

Datum	Onderwerp	Commissie 1)	Ter bespr / TKN 2)	Vgs / ggk 3)
20-2-2023	Jaarlijks gesprek voorzitter Raad en bestuurder met wethouder Wonen gemeente Zeist		x	
	Risicomangement en inventarisatie risico's		x	
	Brief Aw inzake rechtmatigheid 2021		x	
	Vernieuwd Strategisch Voorraadbeleidsplan inclusief duurzaamheids- en financiële paragraaf			x
	Update beleid belanghouders			x
	Managementletter BDO Accountants	AC	x	
	Flowchart projecten		x	
	Tertiaalrapportage 2022 - 3		x	
	Verslag remuneratiecommissie 2022	RC		x
	Vastlegging goedkeuring LOI inzake fusie met Heuvelrug Wonen d.d. 23-1-2023			x
17-4-2023	Herbenoeming J. Hock			x
12-6-2023	Verslag bijeenkomst met afvaardiging medewerkers		x	
	Verslag bijeenkomst met huurdersbelangenorganisatie Prisma		x	
	Voorzitter bericht VTW dat bestuurder en leden van de Raad geen vastgoed bezitten			x
	Vorbereiding bewonersbijeenkomst 6 september		x	
	Prestatieafspraken: Bod op de woonvisie			x
	Honorering bestuurder en leden van de Raad			x
	Jaarrekening en jaarverslag 2022	AC		x
	Accountantsverslag jaarrekening 2022	AC	x	
	Fusie RWU, STUW en SWRU			x
	Flowchart projecten		x	
	Tertiaalrapportage 2023 - 1		x	
	Rapportage Due Diligence Onderzoek BDO in het kader van de fusie			x
	Houtskoolschets in het kader van de fusie		x	
	Concept Fusie Effect Rapportage		x	
	Risicoanalyse in het kader van de fusie		x	
	Memo proces fase II fusie		x	
	Fusieproces naar volgende fase			x

	Verslag bijeenkomsten RvC's van RK Zeist en Heuvelrug Wonen		x	
2-10-2023	Verslag bijeenkomst met de OR van Heuvelrug Wonen		x	
	Positieve zienswijze Aw inzake de herbenoeming van J. Hock		x	
	WSW borgingsbrief		x	
	Verslag van de bewonersbijeenkomst d.d. 6 september 2023		x	
	Investeringsbesluit gebouw Eikenstein	BC		x
	Verslag bijeenkomsten RvC's van RK Zeist en Heuvelrug Wonen		x	
	Statuten NabijWonen (na fusie RK Zeist en Heuvelrug Wonen)			x
	Documentatie inzake ter inzage te leggen stukken voorgenomen fusie bij de KvK			x
	Opdracht controle jaarstukken 2023 door BDO	AC		x
	Flowchart projecten		x	
	Tertiaalrapportage 2023 - 2		x	
20-11-2023	Beoordelingsbrief WSW		x	
	Goedkeuring WSW voorgenomen fusie		x	
	Meerjarenbegroting 2024	AC		x
	Flowchart projecten		x	
	In verband met voorgenomen fusie geen zelfevaluatie in 2023			x
	Verslag remuneratiecommissie 2023	RC		x
18-12-2023	Pre concept Meerjarenbegroting 2024 NabijWonen	AC	x	
	Besluit tot fusie met Heuvelrug Wonen en daarbij behorende documenten			x

- 1) Voorbereid in AC = auditcommissie; RC = remuneratiecommissie; BC = bouwcommissie
2) Ter bespreking en / of ter kennisneming
3) vastgesteld of goedgekeurd

Bijlage 2: Overzicht PE verplichting leden Raad van Commissarissen

Raad van Commissarissen	Overzicht PE punten verslagjaar			
Naam	Reserve vorig jaar	Verplichting	Gehaald	Reserve volgend jaar
De heer ir. W.W. Würdemann MBA (1974)	5	5	0	0
De heer ir. J. Hock (1952)*	5	5	12	5
Mevrouw mr. L.M. van der Sluis (1955)*	5	5	6	5
De heer drs. G.W.J. Smeets RBA FRM (1969)	0	5	7	2



Deel 3

Jaarrekening 2023

RK Woningbouwstichting Zeist



1 Balans per 31 december 2023
(voor resultaatbestemming)

		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		€	€
Activa			
Vaste Activa			
	Ref		
Vastgoedbeleggingen	[1]		
DAEB vastgoed in exploitatie	[1.1]	207.717.418	205.073.547
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	[1.2]	4.559.229	4.653.266
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	[1.3]	<u>2.824.657</u>	<u>1.775.278</u>
		215.101.304	211.502.091
Materiele vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	[2]	<u>790.231</u>	<u>769.731</u>
Financiële vaste activa	[3]		
Andere deelnemingen	[3.1]	10.661	9.416
Latente belastingvorderingen	[3.2]	<u>0</u>	<u>0</u>
		10.661	9.416
Som der vaste activa		215.902.196	212.281.238
Vlottende activa			
Vorderingen	[4]		
Huurdebiteuren	[4.1]	36.555	29.206
Belastingen en premies sociale verzekeringen	[4.2]	96.322	576.525
Overige vorderingen	[4.3]	48.153	1.565
Vooruitbetaalde kosten	[4.4]	151.862	152.366
Overige overlopende activa	[4.5]	<u>10.023</u>	<u>3.920</u>
		342.915	763.582
Liquide middelen	[5]	<u>374.411</u>	<u>2.723.120</u>
Som der vlottende activa		717.326	3.486.702
Totaal ACTIVA		216.619.522	215.767.940

1 Balans per 31 december 2023
(voor resultaatbestemming)

		<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Passiva		€	€
	Ref		
<i>Eigen vermogen</i>	[6]		
Herwaarderingsreserves	[6.1]	123.878.332	125.576.492
Overige reserves	[6.2]	38.292.817	22.304.329
Resultaat van het boekjaar	[6.3]	-4.486.616	14.290.328
		<u>157.684.533</u>	<u>162.171.149</u>
<i>Voorzieningen</i>	[7]		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	[7.1]	2.718.767	609.908
Voorziening latente belastingverplichting	[7.2]	16.652	23.744
Overige voorzieningen	[7.3]	19.718	20.580
		<u>2.755.137</u>	<u>654.232</u>
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen	[8]	<u>52.380.922</u>	<u>49.150.117</u>
<i>Kortlopende schulden</i>	[9]		
Schulden aan overheid	[9.1]	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	[9.2]	1.358.703	2.598.019
Schulden aan leveranciers	[9.3]	797.443	173.691
Belastingen en premies sociale verzekering	[9.4]	814.683	159.477
Schulden ter zake van pensioenen	[9.5]	10.091	11.929
Overlopende passiva	[9.6]	818.010	849.326
		<u>3.798.930</u>	<u>3.792.442</u>
Totaal PASSIVA		216.619.522	215.767.940

2 Winst- en verliesrekening over 2023

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
		€	€
Exploitatie vastgoedportefeuille	[10]		
Huuropbrengsten	[10.1]	8.051.767	7.788.664
Opbrengsten servicecontracten	[10.2]	482.609	505.577
Lasten servicecontracten	[10.3]	-537.259	-559.967
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	[10.4]	-556.162	-546.147
Lasten onderhoudsactiviteiten	[10.5]	-2.375.654	-2.467.105
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	[10.6]	-501.960	-1.286.655
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.563.341	3.434.367
Verkoop vastgoedportefeuille	[11]		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	[11.1]	-	-
Toegerekende organisatiekosten	[11.2]	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	[11.3]	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[12]		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[12.1]	-4.534.861	712.412
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	[12.2]	-2.076.094	12.050.242
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.610.955	12.762.654
Overige activiteiten	[13]		
Opbrengsten overige activiteiten	[13.1]	61.464	49.129
Kosten overige activiteiten	[13.2]	-42.183	-40.754
Netto resultaat overige activiteiten		19.281	8.375
Overige organisatiekosten	[14]	-912.798	-732.965
Kosten omtrent leefbaarheid	[15]	-89.664	-76.946
Financiële baten en lasten	[16]		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[16.1]	6.858	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	[16.2]	-823.138	-679.535
Saldo financiële baten en lasten		-816.280	-679.535
Resultaat voor belastingen		-3.847.075	14.715.950
Belastingen	[17]	-639.541	-425.622
Resultaat deelnemingen	[18]	0	0
Resultaat na belastingen		-4.486.616	14.290.328

3 Kasstroomoverzicht over 2023

	2023	2022
(A) Operationele activiteiten	I	I
Ontvangsten:		
Huren	8.038.609	7.806.478
Vergoedingen	712.686	650.527
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	41.796	24.768
Ontvangen interest	5.630	82
Saldo ingaande kasstromen	8.798.720	8.481.855
Uitgaven:)*		
Erfpacht	19.447	18.825
Betalingen aan werknemers	881.730	950.852
Onderhoudsuitgaven	1.398.745	1.863.074
Overige bedrijfsuitgaven	2.446.188	2.038.987
Betaalde interest	798.000	661.854
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	83.254	31.461
<i>Verhuurdersheffing</i>	-	798.763
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	33.036	31.111
Vennootschapsbelasting	166.430	208.812
Saldo uitgaande kasstromen	5.826.829	6.603.739
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.971.892	1.878.116
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenhe	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi per	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheder	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	-	-
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.034.960	3.947.718
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	220.575	270.048
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	67.046	31.776
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactivi	7.322.581	4.249.542
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA (des)investering:	-7.322.581	-4.249.542

Vervolg kasstroomoverzicht

	2023	2022
FVA		
Ontvangsten verbindingen		-
Ontvangsten overig	-	
Uitgaven verbindingen		-
Uitgaven overig		-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringen	-7.322.581	-4.249.542
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	5.500.000	7.600.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	3.498.019	2.983.550
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.001.981	4.616.450
Mutatie van geldmiddelen	-2.348.709	2.245.024
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.723.120	478.096
Geldmiddelen aan het einde van de periode	374.411	2.723.120
Mutatie van geldmiddelen	-2.348.709	2.245.024

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 op 1 januari 2024 gefuseerd met Stichting Heuvelrug Wonen. De Autoriteit woningcorporaties heeft op 6 december 2023 de fusie goedgekeurd.

De fusie betreft een juridische fusie, waarbij het vermogen van RK Zeist onder algemene titel, met alle rechten en verplichtingen, overgaat naar de verkrijgende rechtspersoon.

De belastingdienst heeft op 7 november 2023, onder de gebruikelijke voorwaarden, ingestemd met het verzoek om een fiscaal geruisloze fusie, waarbij de fiscale boekwaarden van de activa en passiva per 1 januari 2024 overgaan op de verkrijgende rechtspersoon en er geen belastingheffing zal plaatsvinden over het verschil tussen de commerciële – en de fiscale boekwaarden.

De nieuwe fusiecorporatie gaat verder onder de naam Stichting NabijWonen (hierna: "NabijWonen"). De akte van fusie en de akte waarbij de statuten van Heuvelrug Wonen zijn gewijzigd, zijn op 31 december 2023 onder nummer 30086686 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. NabijWonen is gevestigd aan de Boswijklaan 50 te Doorn en heeft nevenvestigingen in Zeist (kantoor voormalig RK Zeist aan de Hortensialaan 30, 3702 VG Zeist)) en Cothen. De bestuurder van RK Zeist is benoemd tot bestuurder van NabijWonen.

RK Zeist had 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 en rechtsopvolger NabijWonen voldoen 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 en rechtsopvolger NabijWonen worden in haar bedrijfsvoering geconfronteerd met diverse overheidsmaatregelen, waar het beleid op is - en wordt - aangepast. In het werkgebied is voldoende vraag naar alle type vastgoed dat te huur wordt aangeboden.

Door NabijWonen is, net zoals dat was bij RK Zeist, meerjarenbeleid 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 geopolitieke ontwikkelingen (zoals de oorlog in Oekraïne, de onrust in het Midden-Oosten, spanningen tussen diverse landen) hebben relatief grote prijsstijging tot gevolg gehad, vooral voor energie. Vanaf 2022 stijgen ook lonen en uitkeringen 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. 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. NabijWonen heeft daarbij huurders extra gefaciliteerd door huurders toe te zeggen dat de huurverhoging tot en met juli 2025 wordt gebaseerd op de laagste van prijsstijging en loonstijging.

Bovenvermelde ontwikkelingen hebben ook effect op de bedrijfsvoering van RK Zeist en haar rechtsopvolger NabijWonen. 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 en NabijWonen minder werden en worden 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 2023, rekening houdend met de hiervoor vermelde overheidsmaatregelen, normaal ontwikkeld en huurders betaalden de huur in het algemeen op tijd. Vastgoedprojecten in ontwikkeling en grote onderhoud- en verbeterprojecten hebben een normale voortgang, behoudens een project dat door personeelstekort is vertraagd, 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 van RK Zeist en NabijWonen (inclusief scenario's). Waar nodig zijn de effecten van hogere prijzen en lagere huren in de calculaties van nieuwbouwprojecten in deze jaarrekening verwerkt.

De bestuurder van NabijWonen 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 marktwaarde van het vastgoed heeft zich in de afgelopen jaren positief ontwikkeld. Door renteverhoging is in 2023 een einde gekomen aan de hoge stijging van de huizenprijzen. In 2024 wordt een stabiele ontwikkeling van de huizenprijzen verwacht. De effecten hiervan op de waarde van het vastgoed en het eigen vermogen (herwaarderingsreserve) zullen in 2024 zichtbaar worden. De ontwikkeling van huren en exploitatiekosten is van groter belang voor de exploitatie van de huurwoningen dan de waardeontwikkeling van de woningen. NabijWonen verwacht daarom weinig gevolgen van een eventuele 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 de bestuurder is dat NabijWonen haar gezonde 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 of haar rechtsopvolger NabijWonen 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. Opbrengsten worden 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 2022.

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 door toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 januari 2024 en herzien d.d. 29 maart 2024 (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.

Het handboek modelmatig waarderen wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Utrecht bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 4,8% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 9,8 miljoen.

In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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 wet- en regelgeving, waaronder de geldende fiscale faciliteiten en de afspraken (VSO) die met de fiscus gemaakt zijn. In de toelichting op de winst- en verliesrekening is de berekende verschuldigde belasting uitgewerkt.

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 vennootschapsbelasting (VPB). Door het opzeggen van de VSO kan onduidelijkheid ontstaan over de fiscale gevolgen van bepaalde onderwerpen vanaf 1-1-2023. Deze zijn 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 waardeverminderv verliezen.

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 2023 is de "Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties" aangepast. De wijzigingen betreffen de verantwoording van borgstellingsvergoedingen en bereidstellingsprovisies. De aanpassingen hebben geen gevolg voor de presentatie van de cijfers in de jaarrekeningen 2023 en 2022.

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 (2023: € 808,06), 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 (2023: € 808,06) 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 en haar rechtsopvolger NabijWonen actief zijn. 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 en NabijWonen actief zijn.

RK Zeist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woningen en parkeergelegenheden. Voor bedrijfsmatig – en maatschappelijk vastgoed wordt de full-versie van het Handboek modelmatig waarden 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 en NabijWonen.

Verwezen wordt naar de toelichting op de post Vastgoedbeleggingen in de balans (ref 1.1 en 1.2), waar bij "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.

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 15e jaar. Deze waarde 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 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 zorgvastgoed 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 uitponen van de aan het eind van het 15e 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 15e 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 was het voor RK Zeist niet nodig een gescheiden balans op te maken voor de DAEB- en niet DAEB- werkzaamheden.

Fusiepartner Heuvelrug Wonen komt niet in aanmerking voor de vrijstelling. Bij de goedkeuring van de fusie door de Aw is het uitgangspunt dat RK Zeist en Heuvelrug Wonen hetzelfde scheidingsregime hebben in de vorm van een administratieve scheiding en dat RK Zeist daarom voor de fusie een administratieve scheiding moet doorvoeren. Daarom zal in deze jaarrekening een gescheiden balans voor de DAEB- en niet DAEB-werkzaamheden worden opgenomen, als onderdeel van de beginbalans voor NabijWonen per 1 januari 2024.

In overleg met de Aw zijn de relevante posten voor de beginbalans van de niet DAEB-tak van RK Zeist per 1 januari 2023 als volgt vastgesteld:

• Niet DAEB-vastgoed in exploitatie (39 verhuureenheden)	€	4.653.266
• Totaal vlottende activa		78.094
• Herwaarderingsreserve		2.552.434
• Overige reserves		-/-93.429
• Voorzieningen		1.152
• Interne lening		2.250.000
• Totaal vlottende passiva		21.203
• Balanstotaal		4.731.360

Verder is bepaald dat de rente van de interne lening 4,3% is en dat deze lening in 11 jaar wordt afgelost aan de DAEB-tak, waarbij in 2027 en 2032 het schuldrestant 78% respectievelijk 20% zal zijn.

RK Zeist heeft de gescheiden balans, 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 bovenstaande 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 voorgeschreven. 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 doorexploiteren (in plaats van de hoogste van doorexploiteren 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 2023 en de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting 2024 – 2038.
4. De beheerkosten uit de marktwaardeberekeningen zijn vervangen door een eigen beheernorm gebaseerd op de in de jaarrekening 2023 opgenomen post "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en "overige directe operationele lasten exploitatie bezit".

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. Daar zijn ten aanzien van de berekening van de beleidswaarde per 31 december 2023 nog aanvullende opmerkingen over de gebruikte disconteringsvoet geplaatst.

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.

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 kostenequalisatie.

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 2023", 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 – en uit dienst treden van personeel is de gemiddelde personele bezetting in 2023 ten opzichte van 2022 afgenomen met 1,08. De taakverdeling van het in 2023 in dienst zijnde vaste personeel is niet significant gewijzigd, waardoor de verdeelsleutels voor de verdeling van kosten van het personeel ten opzichte van 2022 marginaal is aangepast.

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 huurdering. 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 (tot en met 2022) de verhuurderheffing.

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 overgebracht 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 verder zijn ontwikkeld, 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 2023 is, evenals in 2022, 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 renteaftspraken loopt RK Zeist risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Het vigerende treasurywetboek 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 bedrijfstak-pensioenfonds 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 2023 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 131,5% (2022: 133,7%).

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 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 ontvangsten wegens huur- en vergoedingen (servicecontracten) en overige bedrijfsontvangsten. Ook de ontvangen interest 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 (in 2022) 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	31-12-2023		31-12-2022	
	€		€	
Vaste Activa				
[1] Vastgoedbeleggingen				
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		207.717.418		205.073.547
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		4.559.229		4.653.266
1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.824.657		1.775.278
Totaal		215.101.304		211.502.091

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

	Vastgoed in exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling		Totaal
	DAEB	Niet DAEB	DAEB	Niet DAEB	
Stand 1 januari 2022					
Verrijingsprijzen	77.566.929	2.264.495	4.879.845	-	84.711.269
Positieve herwaardering	110.916.761	2.498.159	-	-	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	-	194.874.597
Mutaties 2022					
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	14.935.835	104.828	-	-	15.040.663
Idem terugname	-2.828.539	-50.553	-	-	-2.879.092
Negatieve herwaardering	-84.251	-53.482	-95.419	-	-233.152
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	-	16.627.494
Stand 31 december 2022					
Verrijingsprijzen	83.361.843	2.264.780	3.502.596	-	89.129.219
Positieve herwaardering	123.024.057	2.552.434	-	-	125.576.491
Negatieve herwaardering	-1.312.353	-163.948	-1.727.318	-	-3.203.619
Marktwarde	205.073.547	4.653.266	1.775.278	-	211.502.091
Mutaties 2023					
Investeringen	376.045	1.253	7.639.912	-	8.017.210
Geactiveerde rente	-	-	84.100	-	84.100
Oplevering nieuwbouw	4.985.288	-	-4.985.288	-	-
Oplevering herwaardering nieuwbouw	-736.657	-	736.657	-	-
Positieve herwaardering	5.257.687	38.538	-	-	5.296.225
Idem terugname	-6.881.268	-113.118	-	-	-6.994.386
Negatieve herwaardering	-461.732	-20.710	-4.872.610	-	-5.355.052
Idem terugname	104.508	-	337.749	-	442.257
Overheveling van/naar voorziening	-	-	2.108.859	-	2.108.859
Totaal mutaties 2023	2.643.871	-94.037	1.049.379	-	3.599.213
Stand 31 december 2023					
Verrijingsprijzen	88.723.176	2.266.033	6.241.320	-	97.230.529
Positieve herwaardering	121.400.476	2.477.854	-	-	123.878.330
Negatieve herwaardering	-2.406.234	-184.658	-3.416.663	-	-6.007.555
Marktwarde	207.717.418	4.559.229	2.824.657	-	215.101.304

[1.1] DAEB vastgoed in exploitatie

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
De-DAEB-verhuureenheden betreffen:		
- kinderdagverblijven	3	3
- bedrijfsruimte	1	1
- sociale huurwoningen	1.028	1.010
Totaal	<u>1.032</u>	<u>1.014</u>
Marktwaarde DAEB vastgoed per verhuureenheid	<u>201.277</u>	<u>202.242</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>
Marktwaarde niet DAEB vastgoed per verhuureenheid	<u>116.903</u>	<u>119.315</u>
Totaal marktwaarde DAEB en niet DAEB vastgoed	<u>212.276.647</u>	<u>209.726.813</u>

De mutatie in de marktwaardering van het vastgoed in exploitatie in 2023 wordt veroorzaakt door:

- actualisatie van de objectgegevens (afname € 6,5 miljoen)
- aanpassing van de parameters in het handboek modelmatig waarderen 2023 (toename € 4,4 miljoen)
- investeringen in bestaand bezit (toename € 0,4 miljoen)
- overheveling vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie (toename € 4,2 miljoen)

Algemeen

Eind maart 2024 is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 herzien. Deze actualisatie van het handboek marktwaardering is in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) uitgevoerd door Fakton mede op basis van sessies met woningcorporaties, accountants, taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. Bij de actualisatie is ook het validatieonderzoek gebruikt dat in 2023 door ABF en Calcasa is uitgevoerd.

In de update van het handboek is de hoogte van de disconteringsvoet van woongelegenheden aangepast. Deze disconteringsvoet komt tot stand door op- en afslagen ten opzichte van de disconteringsvoet van een referentieobject. In de update is zowel de disconteringsvoet van de referentiewoning als de op- of afslag voor de regio aangepast. Deze wijziging is in COROP-gebied Utrecht + 0,27%.

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 aangaande 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.

Voor de woningen en parkeerplaatsen is de basiswaardering gehanteerd conform het Handboek marktwaardering. Het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed in exploitatie is, net als in 2022, 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 2023 10,4% van de marktwaarde. De overdrachtskosten over de eindwaarde zijn 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 (DAEB en niet-DAEB)</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
disconteringsvoet gemiddeld	6,16%	5,61%
exit yield gemiddeld	4,10%	4,18%
leegwaarde gemiddeld per eenheid	€ 306.960	€ 281.953
contractuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 619	€ 627
markthuurgemiddeld per eenheid gemiddeld per maand	€ 1.198	€ 1.132
<u>parkeergelegenheden</u>		
disconteringsvoet gemiddeld	7,42%	6,78%
exit yield gemiddeld	7,03%	7,49%
contractuur per eenheid gemiddeld per maand	€ 57	€ 55

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 risicovrije 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 2023 bedraagt de risicovrije rentevoet 1,48% (2022: 0,09%).

* De vastgoedsector specifieke opslag. De vastgoed sector specifieke 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 2023 5,59% (2022: 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 2023. Voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn deze per complex individueel bepaald door de taxateurs.

De bandbreedte voor de disconteringsvoeten van RK Zeist is als volgt:

* voor woningen: tussen 5,48% en 7,32% (2022: 5,39% en 6,7%);

* voor parkeerplaatsen: tussen 7,34% en 7,43% (2022: 6,7% en 6,79%);

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 RK Zeist 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 beklemmingen. Beklemmingen 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 waardebeoordeling 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 per m² VVO tot stand gekomen.

Instandhoudingsonderhoud

Voor het bepalen van het 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 waarvan 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	2023		2022	
	exit-yield	disconterings-voet	exit-yield	disconterings-voet
Choisyweg	8,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Leliestraat	7,25%	7,50%	7,25%	7,25%
Mariaoord	7,25%	7,50%	7,15%	7,15%
Couwenhoven	7,25%	7,50%	7,25%	8,00%
De Driest	7,25%	7,50%	7,25%	7,25%

De stichtingskosten van het sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging bij RK Zeist zijn (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht om op het vastgoed een eerste hypotheek te verkrijgen. RK Zeist heeft hiervoor een volmacht aan het WSW verstrekt. Het WSW 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 2023), bedraagt gemiddeld € 308.000 per verhuureenheid (2022: €301.000). De totale WOZ-waarde bedraagt € 324 miljoen (2022: € 316 miljoen).

Beleidswaarde

Per 31 december 2023 is in totaal € 124 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 2022: € 126 miljoen). De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van (de rechtsopvolger van) RK Zeist. De mogelijkheden 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 (de rechtsopvolger van) RK Zeist is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie niets of slechts een zeer beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en 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.

RK Zeist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt voor 2023 € 82 miljoen (2022 € 78 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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Beleidswaarde begin boekjaar	131.922.931	116.886.890
Beleidswaarde nieuw in exploitatie genomen vastgoed	2.853.941	2.985.218
Waardeveranderingen	-4.184.895	12.050.823
Beleidswaarde einde boekjaar	<u>130.591.977</u>	<u>131.922.931</u>

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Marktwaarde verhuurde staat ultimo	212.276.647	209.726.813
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	29.821.945	33.578.785
Betaalbaarheid (huren)	-93.715.025	-94.999.752
Kwaliteit (onderhoud)	-12.529.194	-9.042.918
Beheer (beheerkosten)	-5.262.396	-7.339.997
	<u>-81.684.670</u>	<u>-77.803.882</u>
Beleidswaarde ultimo	<u>130.591.977</u>	<u>131.922.931</u>

Dit impliceert dat circa 52% van het totale eigen vermogen ultimo 2023 (ultimo 2022 48%) 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 op de marktwaarde voor beschikbaarheid door doorexploiteren in de beleidswaarde is ultimo 2023 evenals vorig jaar positief. Voor een deel van het bezit is de marktwaarde in het doorexploiteerscenario hoger dan in het uitpondscenari. De positieve correctie ultimo 2023 wordt vrijwel volledig veroorzaakt doordat de overdrachtskosten (overdrachtsbelasting en overige aankoopkosten) uit de marktwaarde wegvallen. Dit is 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 correctie voor 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 al ingerekend in de beleidswaarde ultimo 2022.

De correctie voor kwaliteit (onderhoud) omvat ook de voorgenomen en deels reeds onderhanden projecten duurzaamheid, voor zover daarin is 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	2023	2022
Disconteringsvoet	5,69%	5,50%
Streefhuur per woning per maand	€ 724	€ 691
Norm beheer per woning	€ 978	€ 996
Norm onderhoud per woning	€ 2.182	€ 1.984

De norm beheer per woning is gebaseerd op de lasten verhuur en beheer en overige directe operationele lasten exploitatie 2023. 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 2023 en de meerjarenonderhoudsbegroting 2024 tot en met 2038, verhoogd met de indirecte onderhoudslasten volgens toerekening naar het functionele model. In de norm onderhoud vanaf het jaar 2024 zijn diverse werkzaamheden in projecten duurzaamheid opgenomen die niet voldoen aan de criteria voor investeringen (zie de toelichting hiervoor).

Voornoemde normen voor onderhoud en beheer zijn zoals weergegeven gebaseerd op het beleid van RK Zeist, zonder rekening te houden met de inmiddels per 1 januari 2024 geëffectueerde fusie met collega-corporatie Heuvelrug Wonen tot de huidige fusiecombinatie NabijWonen. Voor de fusiecombinatie wordt in 2024 gewerkt aan harmonisatie van beleid en keuzes qua onderhoud- en beheer, inclusief bepaling van toekomstige synergie-effecten uit hoofde van de geëffectueerde fusie. Het potentiële effect hiervan op normen voor onderhoud en beheer is nog nader te bepalen, waarbij het effect op basis van de na balansdatum voor de fusiecombinatie opgestelde begroting leidt tot een circa € 443 hogere norm voor het totaal van onderhoud- en beheerkosten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,27%-punt (Corop regio Utrecht). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 13,8 miljoen.

Zoals al in hoofdstuk 4.5 van deel 1A van het jaarverslag is vermeld, zal de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille.

De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,15% voor de woningen in de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,41% voor de woningen in de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is.

De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

In onderstaande tabel is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde per 31 december 2023.

Uitgangspunt	mutatie op de basis	2023
		effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 13,8 mln. lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 4 mln. hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 3,7 mln. lager

Verzekering

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

[1.3] Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deel 1B van het bestuursverslag, hoofdstuk 1.3.2. en 1.3.3., is een specificatie opgenomen van de investeringen in vastgoedprojecten in ontwikkeling.

[2] Materiële vaste activa

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>790.231</u>	<u>769.731</u>

[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	2023	2022
Aanschafwaarde 1 januari	1.425.693	52.422	179.003	1.657.118	1.724.769
Afschrijvingen 1 januari	-687.647	-30.704	-169.036	-887.387	-934.274
Boekwaarde 1 januari	738.046	21.718	9.967	769.731	790.495
<i>Mutaties:</i>					
Aanschafwaarde buiten gebruik				0	-99.433
Afschrijvingen buiten gebruik				0	99.433
Investeringen	68.446	3.024	5.520	76.990	33.879
Desinvesteringen		-537		-537	-2.097
Correctie afschrijvingen		268		268	1.822
Afschrijving	-44.637	-8.128	-3.456	-56.221	-54.368
Saldo	23.809	-5.373	2.064	20.500	-20.764
Aanschafwaarde 31 december	1.494.139	54.909	184.523	1.733.571	1.657.118
Afschrijvingen 31 december	-732.284	-38.564	-172.492	-943.340	-887.387
Boekwaarde 31 december	761.855	16.345	12.031	790.231	769.731

De investeringen in het verslagjaar betreffen vervangen glas naar HR++ glas, led-verlichtingen, gevelreclame, 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 (kantoor Hortensialaan 30) bedraagt ultimo 2023 € 683.000 (ultimo 2022 € 668.000).

[3] Financiële vaste activa

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
De financiële vaste activa betreffen:		
3.1 Andere deelnemingen	10.661	9.416
3.2 Latente belastingvorderingen	-	-
Totaal	<u><u>10.661</u></u>	<u><u>9.416</u></u>

[3.1] Andere deelnemingen

Boekwaarde deelnemingen per 1 januari	9.416	9.416
Aandeel in stichtingskapitaal	1.245	-
Verkoop	-	-
Afwaardering	-	-
Boekwaarde deelnemingen per 31 december	<u><u>10.661</u></u>	<u><u>9.416</u></u>

[3.2] Latente belastingvorderingen

Het verloop is als volgt weer te geven:

Saldo 1 januari	-	-
Mutatie wegens voorwaartse verliescompensatie	-	-
Mutatie wegens afschrijvingspotentieel	-	-
Saldo 31 december	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</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 latente nihil.

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

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Commerciële waardering vastgoed in ontwikkeling	2.824.657	1.775.278
Fiscale waardering vastgoed in ontwikkeling	6.271.396	3.538.852
Vershil	<u>3.446.739</u>	<u>1.763.574</u>
Belastinglatentie nominaal	<u><u>889.258</u></u>	<u><u>455.002</u></u>

Vlottende Activa

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
4.1 Huurdebiteuren	37.024	47.245
Voorziening voor oninbaarheid	-469	-18.039
	<u>36.555</u>	<u>29.206</u>
4.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	96.322	576.525
4.3 Overige vorderingen	48.153	1.565
4.4 Vooruitbetaalde kosten	151.862	152.366
4.5 Overige overlopende activa	10.023	3.920
Totaal	<u><u>342.915</u></u>	<u><u>763.582</u></u>

[4.1] Huurbiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Bedrag	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
tot 1 maand	14	19	5.292	4.979
tot 2 maanden	11	13	9.578	10.816
tot 3 maanden	3	3	4.538	4.634
4 maanden en meer	3	5	8.851	16.388
Vertrokken huurders	6	4	8.765	10.428
Totaal huurvorderingen	37	44	37.024	47.245

Per 31 december 2023 is de incasso van de vordering van in totaal € 6.500 van 2 contractanten uit handen gegeven. Dit betreft 2 vertrokken huurders. Ultimo 2022 ging het om € 8.800 en 1 actief contract en 2 vertrokken huurders.

De huurachterstand (exclusief overige vorderingen op huurders) bedraagt ultimo 2023 0,42% van de te ontvangen jaarhuur en vergoeding (2022:0,55%).

[4.2] Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	96.322	576.525
Totaal	<u>96.322</u>	<u>576.525</u>

De vordering vennootschapsbelasting ultimo 2023 betreft het jaar 2022 en 2023.

[4.3] Overige vorderingen

Vorderingen ultimo boekjaar	<u>48.153</u>	<u>1.565</u>
-----------------------------	---------------	--------------

[4.4] Vooruitbetaalde kosten

Vooruitbetaalde bedragen	<u>151.862</u>	<u>152.366</u>
--------------------------	----------------	----------------

[4.5] Overige overlopende activa

Overige overlopende activa	<u>10.023</u>	<u>3.920</u>
----------------------------	---------------	--------------

[5] Liquide middelen

Liquide middelen	<u>374.411</u>	<u>2.723.120</u>
------------------	----------------	------------------

[5.1] Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

Rekening courant ING	63.706	2.623.163
Spaarrekeningen ING	310.705	99.957
Totaal	<u>374.411</u>	<u>2.723.120</u>

RK Zeist heeft geen kredietfaciliteit. De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

Passiva

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	€	€
[6] Eigen vermogen		
Het eigen vermogen bestaat uit:		
6.1 Herwaarderingsreserve	123.878.332	125.576.492
6.2 Overige reserves	38.292.817	22.304.329
6.3 Resultaat boekjaar	-4.486.616	14.290.328
	<u>157.684.533</u>	<u>162.171.149</u>

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Jaarresultaat	Totaal
Stand 1 januari 2022	113.414.920	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	22.304.329	14.290.328	162.171.149
<u>Mutaties boekjaar 2023</u>				
Resultaat vorig boekjaar		14.290.328	-14.290.328	0
Herwaardering	-1.698.160	1.698.160		0
Resultaat boekjaar			-4.486.616	-4.486.616
Stand 31 december 2023	123.878.332	38.292.817	-4.486.616	157.684.533

In de statuten van RK Zeist zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

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

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 2023 € 82 miljoen (ultimo 2022 € 78 miljoen). Dat betekent dat circa 52% van het totale eigen vermogen ultimo 2023 niet, of eerst op zeer lange termijn, zal worden gerealiseerd (2022 48%).

[7] Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.718.767	609.908
7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen	16.652	23.744
7.3 Voorziening ILB (overige voorzieningen)	19.718	20.580
Totaal	<u>2.755.137</u>	<u>654.232</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>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Saldo 1 januari	609.908	1.163.016
Mutatie onrendabele investeringen	2.108.859	-553.108
Saldo 31 december	<u>2.718.767</u>	<u>609.908</u>
<i>De voorziening kan nader worden gespecificeerd in:</i>		
- Vastgoed in ontwikkeling project Sterrenberg (in 2023 naar vastgoed in exploitatie)	-	388.488
- Vastgoed in ontwikkeling project Dwarsweg	-	221.420
- Vastgoed in ontwikkeling project Eikenstein	2.718.767	-
Totaal	<u>2.718.767</u>	<u>609.908</u>

[7.2] Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Saldo 1 januari	23.744	32.133
Vrijval ten gunste van het resultaat	-7.092	-8.389
Saldo 31 december	<u>16.652</u>	<u>23.744</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	212.276.647	209.726.813
Fiscale waardering vastgoed in exploitatie	163.183.552	157.220.945
Verschil	<u>49.093.095</u>	<u>52.505.868</u>
Belastinglatentie nominaal	<u>12.666.019</u>	<u>13.546.514</u>

[7.3] Overige voorzieningen

Dit betreft de voorziening Individueel Loopbaan Budget. Op grond van de CAO Woondiensten hebben medewerkers 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	20.580	22.033
Toevoegingen in het boekjaar	7.088	5.475
Onttrekkingen en vrijval in het boekjaar	-7.950	-6.928
Stand per 31 december	<u>19.718</u>	<u>20.580</u>

[8] Langlopende schulden

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
<i>[8.1] Schulden aan kredietinstellingen</i>		
Saldo per 1 januari	51.748.136	47.142.113
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
- nieuwe langlopende leningen	3.700.000	7.600.000
- mutatie agio Vestialening	-10.483	-10.428
- mutatie en opname roll-over en flex	1.800.000	-
- aflossingen	-3.498.028	-2.983.549
<i>Schuldrestart einde boekjaar</i>	<u>53.739.625</u>	<u>51.748.136</u>
Aflossingen volgend boekjaar	-1.358.703	-2.598.019
Saldo per 31 december	<u><u>52.380.922</u></u>	<u><u>49.150.117</u></u>

In de mutatie en opname roll-over is een eindaflossing en een eerste opname van een nieuw afgesloten roll-over lening opgenomen.

De kenmerken van de leningenportefeuille zijn als volgt:

- * De gewogen gemiddelde rentevoet van het totale bestand aan leningen bedraagt 1,56% (2022: 1,45%).
- * De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 17,19 jaar (2022: 18,21 jaar).
- * De duration van de leningenportefeuille (exclusief de roll-over leningen) bedraagt 25,5 jaar (2022: 26,0 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	1.358.703	2.598.019
1 tot 5 jaar	8.049.738	7.160.989
> 5 jaar	44.331.185	41.989.128
Totaal	<u><u>53.739.625</u></u>	<u><u>51.748.136</u></u>

De specificatie naar soort lening is als volgt:

Vastrentende lening zonder renteconversie	45.388.985	46.965.201
Vastrentende lening met renteconversie	3.150.640	3.182.935
Variabel rentende leningen	5.200.000	1.600.000
Totaal	<u><u>53.739.625</u></u>	<u><u>51.748.136</u></u>

Vastrentende leningen

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

Variabel rentende leningen

Ultimo 2023 zijn er, evenals in 2022, 2 variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) met in totaal een hoofdsom van € 8 miljoen. Hiervan is per 31 december 2023 € 5,2 miljoen opgenomen. Voor deze roll-over leningen geldt ultimo 2023:

- een variabele rente gebaseerd op 1-maands Euribor met 27 punten opslag.
- een variabele rente gebaseerd op 1-maands Euribor met 14 punten opslag en een bereidstellingsprovisie van 11 basispunten over het niet opgenomen deel van de maximale hoofdsom

Over deze leningen loopt RK Zeist 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 2022 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 2023 is € 51.746.000 (2022: € 49.330.000).

De schuldrestanten naar geldgever zijn als volgt:

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
Bank Nederlandse Gemeenten, fixe	28.323.064	29.633.688
Nederlandse Waterschapsbank, fixe	15.116.561	15.414.448
AEGON Levensverzekering N.V. fixe	5.100.000	5.100.000
Bank Nederlandse Gemeenten, roll-over	3.700.000	1.000.000
Nederlandse Waterschapsbank, roll-over	1.500.000	600.000
Totaal	<u>53.739.625</u>	<u>51.748.136</u>

Borgstelling

Voor alle bovenstaande leningen is door het WSW borgstelling verleend.

[9] Kortlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid	-	-
9.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.358.703	2.598.019
9.3 Schulden aan leveranciers	797.443	173.691
9.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	814.683	159.477
9.5 Schulden ter zake van pensioenen	10.091	11.929
9.6 Overlopende passiva	818.010	849.326
Totaal	<u>3.798.930</u>	<u>3.792.442</u>

[9.1] Schulden aan overheid

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

[9.2] Schulden aan kredietinstellingen

Aflossing leningen eerstkomend jaar	<u>1.358.703</u>	<u>2.598.019</u>
-------------------------------------	------------------	------------------

[9.3] Schulden aan leveranciers

Totaal	<u>797.443</u>	<u>173.691</u>
--------	----------------	----------------

[9.4] Belastingen en premies sociale verzekeringen

Loonbelasting en sociale lasten	22.659	30.803
Af te dragen omzetbelasting	792.024	128.674
Totaal	<u>814.683</u>	<u>159.477</u>

[9.5] Schulden ter zake van pensioenen

Pensioenpremie	<u>10.091</u>	<u>11.929</u>
----------------	---------------	---------------

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
[9.6] Overlopende passiva		
Netto lonen	2.836	4.012
Nog niet vervallen rente	332.122	326.459
Vooruit ontvangen huren	74.998	83.411
Te verrekenen servicekosten	168.176	173.998
Verplichting inzake niet genoten verlofdagen	14.045	21.800
Te betalen accountantskosten	61.589	54.450
Overige overlopende passiva	164.244	185.196
Totaal	<u>818.010</u>	<u>849.326</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>
Dwarsweg	Nieuwbouw 25 woningen	€ 1.905.000
Eikenstein	Transformatie gebouw naar 85 verhuureenheden	€ 15.945.000
Antonlaan	Verduurzaming 132 woningen	€ 4.655.000

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 2024 is begroot op € 228.000.

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.

Deze contracten zijn niet opgezegd maar zullen in de loop van 2024 worden samengevoegd met contracten van de fusiepartner bij dezelfde leveranciers.

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 € 20.000 (prijsspeil 2023) en wordt geïndexeerd met het huurverhogingspercentage zoals dat door de overheid wordt vastgesteld.

Operational lease

RK Zeist heeft voor 3 auto's leasecontracten, waarvan 2 contracten aflopen in mei 2024. Het betreft operational lease. De verplichting vanuit de lopende overeenkomst bedraagt € 20.000 voor 2024.

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.

RK Zeist 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 2023 is middels een amenderingsovereenkomst de maximale lening verhoogd naar € 1.449.000.

Pensioenen

RK Zeist 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 2023 niet en daarom is geen voorziening gevormd.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

De pensioenregeling met SPW is een middelloonregeling. Zowel het langlevensrisico als het beleggersrisico ligt bij de pensioenuitvoerder, SPW.

9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening 2023 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 2022.

We hebben de kosten verdeeld op basis van de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2023. 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>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
Personeelslasten)*		
Lonen en salarissen	682.642	760.078
Pensioenlasten	87.290	96.715
Sociale lasten	100.520	103.858
Inhuurkrachten	300.245	390.991
Overige personeelskosten	81.677	104.323
	<u>1.252.374</u>	<u>1.455.965</u>
Waarvan doorbelast aan collega-corporatie	-56.100	-39.670
Ontvangen ziekengelden	-	-48.301
Voor gemene rekening van collega-corporatie	36.751	50.207
	<u>1.233.025</u>	<u>1.418.201</u>
Geactiveerde productie vastgoed in ontwikkeling	-34.317	-27.990
Doorberekende administratiekosten leveringen en diensten	-15.827	-14.750
Doorberekend in servicekosten	-52.443	-29.324
Totaal netto te verdelen personeelslasten	<u>1.130.438</u>	<u>1.346.137</u>

) Voor vergelijkingsdoeleinden is in de cijfers van vorig jaar € 5.029 geherrubriceerd van "Personeelskosten" naar "Overige organisatiekosten".*

Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers van en aan een collega-corporatie, komt de gemiddelde bezetting in loondienst uit op 10,51 (2022 11,59). Vacatures en werkzaamheden van medewerkers met ziekteverlof zijn tijdelijk ingevuld met inhuurkrachten.

De kosten van ingehuurde medewerkers (waaronder projectleiders) worden rechtstreeks in de projecten verantwoord. Dit was in 2023 in totaal € 98.955.

Overige bedrijfslasten

a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	56.221,0	54.367,0
b. Huisvestingskosten	233.179,0	63.417,0
c. Algemene bedrijfslasten	298.773,0	425.417,0
	<u>588.173,0</u>	<u>543.201,0</u>
a. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		
Kantoor	44.637,0	43.708,0
Automatisering	8.128,0	7.124,0
Inventaris	3.456,0	3.535,0
	<u>56.221,0</u>	<u>54.367,0</u>
b. <i>Huisvestingskosten</i>		
Onderhoud gebouwen	190.539,0	13.457,0
Gas, water en elektra	31.392,0	31.334,0
Belasting en assurantie	5.253,0	4.155,0
Overige huisvestingskosten	5.995,0	14.471,0
	<u>233.179,0</u>	<u>63.417,0</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>c. Algemene bedrijfslasten</i>		
- kosten automatisering	175.941	186.104
- kosten implementatie nieuw ERP-systeem	-	122.819
- advieskosten	16.183	26.091
- drukwerk	21.792	14.419
- telefoonkosten	6.171	5.540
- communicatiekosten	15.729	12.176
- portokosten	2.615	2.543
- contributies en abonnementen	12.910	10.302
- kosten vervoermiddelen	26.399	27.230
- diverse overige algemene kosten	21.033	18.193
	<u>298.773</u>	<u>425.417</u>

De kosten zijn als volgt toegerekend aan de functies in de winst- en verliesrekening:

	Totaal	Lasten service- contracten	Lasten verhuuren beheer- activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Kosten overige activiteiten	Overige organisatie- kosten	Leef- baarheid
Personeel	1.130.438	38.681	345.158	364.946	9.072	334.645	37.936
Afschrijving	56.221	1.527	20.217	21.353	614	9.941	2.569
Huisvesting	233.179	6.331	83.852	88.562	2.548	41.231	10.655
Overige bedrijfslasten	298.773	8.112	107.440	113.474	3.265	52.829	13.653
	1.718.611	54.651	556.667	588.335	15.499	438.646	64.813

[10] Exploitatie vastgoedportefeuille

[10.1] Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen	7.704.480	7.496.001
Onroerende zaken niet zijnde woningen	419.728	380.416
	8.124.208	7.876.417
Oninbaar en tijdelijke verlaging	-1.396	-18.873
Leegstand	-71.045	-68.880
	<u>8.051.767</u>	<u>7.788.664</u>

De hogere huuropbrengst in 2023 ten opzichte van 2022 van € 263.000 is een gevolg van:

- oplevering 24 nieuwe verhuureenheden (woningen) in 2022 (huur in 2022 € 36.000 en in 2023 € 187.000)
- jaarlijkse huurverhoging van woningen per 1 juli 2023 met 3,1%;
- huurverlaging voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum naar € 575,03.
- incidentele huurverhogingen ten gevolge van aangebrachte verbeteringen;
- huurwijzigingen als gevolg van huurharmonisatie.

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,87% van de te ontvangen netto huur (2022: 0,87%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door mutatiewoningen met asbestsaneringen en omvangrijk mutatieonderhoud.

In de huurderving oninbaar 2022 is begrepen een dotatie aan de voorziening oninbaarheid van € 18.039.

[10.2] Opbrengsten servicecontracten

Levering goederen en diensten	657.254	684.309
Huurderving	-6.469	-4.539
Af: af te rekenen met bewoners	-168.176	-174.193
	<u>482.609</u>	<u>505.577</u>

De derving wegens leegstand bedraagt 0,98% van de te ontvangen vergoedingen (2022: 0,66%).

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
[10.3] Lasten servicecontracten		
Kosten levering goederen en diensten	482.608	505.472
Toegerekende personeelskosten	38.681	43.903
Toegerekende afschrijvingen	1.527	1.370
Toegerekende huisvestingskosten	6.331	1.598
Toegerekende algemene kosten	8.112	7.624
Levering goederen en diensten	<u>537.259</u>	<u>559.967</u>

[10.4] Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Kosten bewonersblad en woningtoewijzing	1.624	1.570
Opbrengsten contract gerelateerde diensten	-2.129	-7.200
Toegerekende personeelskosten	345.158	399.049
Toegerekende afschrijvingen	20.217	19.752
Toegerekende huisvestingskosten	83.852	23.040
Toegerekende algemene kosten	107.440	109.936
	<u>556.162</u>	<u>546.147</u>

[10.5] Lasten onderhoudsactiviteiten

<u>Directe onderhoudslasten:</u>		
Reparatieverzoeken	320.461	278.728
Mutatieonderhoud	282.824	127.076
Leefbaarheid in onderhoud	13.485	35.438
Contractonderhoud cv- en andere installaties	190.025	159.790
Planmatig onderhoud	867.268	773.687
Duurzaamheid	113.256	417.231
<i>Totaal directe onderhoudslasten</i>	<u>1.787.319</u>	<u>1.791.950</u>

<u>Indirecte onderhoudslasten:</u>		
Toegerekende personeelskosten	364.946	504.989
Toegerekende afschrijvingen	21.353	22.007
Toegerekende huisvestingskosten	88.562	25.671
Toegerekende algemene kosten	113.474	122.488
<i>Totaal indirecte onderhoudslasten</i>	<u>588.335</u>	<u>675.155</u>

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2.375.654</u>	<u>2.467.105</u>
--------------------------------------	-------------------------	-------------------------

[10.6] Overige directe operationele lasten exploitatie bezit]*

Directe exploitatielasten	51.037	33.608
Overige opbrengsten bezit	-7.685	-5.947
Verhuur opstelruimte telecomapparatuur	-34.119	-31.000
Erfpacht	20.156	18.825
Belastingen	423.401	424.793
Verhuurderheffing	-	798.763
Contributie landelijke federatie	9.405	8.619
Verzekeringen	39.765	38.994
	<u>501.960</u>	<u>1.286.655</u>

)* Voor vergelijkingsdoeleinden is in de cijfers van vorig jaar € 6.044 geherrubriceerd van "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit" naar "Overige organisatiekosten".

[11] Verkoop vastgoedportefeuille

Er zijn zowel in 2023 als in 2022 geen verkopen geweest.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
[12] Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
[12.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.534.861	712.412
[12.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.076.094	12.050.242
	-6.610.955	12.762.654
[12.1] Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Specificatie van de waardeveranderingen in het boekjaar naar project (- =negatief)		
Vastgoed in ontwikkeling project Sterrenberg (2022)	337.749	-95.419
Vastgoed in ontwikkeling project Dwarsweg (2022)	-	311.656
Vastgoed in ontwikkeling project Zeister Enk (2022)	-	496.175
Vastgoed in ontwikkeling project Eikenstein	-4.872.610	-
	-4.534.861	712.412
[12.2] Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Positieve waardeveranderingen	5.296.225	15.040.664
Terugname positieve waardeveranderingen	-6.994.385	-2.879.092
	-1.698.160	12.161.572
Negatieve waardeveranderingen	-482.442	-137.733
Terugname negatieve waardeveranderingen	104.508	26.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.076.094	12.050.242
[13] Overige activiteiten		
[13.1] Opbrengsten overige activiteiten		
Bijdrage zonnepanelen en overige goederen	61.464	49.129
	61.464	49.129
[13.2] Kosten overige activiteiten		
Onderhoudskosten zonnepanelen en overige goederen	26.684	25.188
Toegerekende personeelskosten	9.072	10.826
Toegerekende afschrijvingen	614	613
Toegerekende huisvestingskosten	2.548	715
Toegerekende algemene kosten	3.265	3.412
	42.183	40.754
Netto resultaat overige activiteiten	19.281	8.375
[14] Overige organisatiekosten)*		
Kosten Raad van Commissarissen	50.593,0	51.680,0
Kosten externe controle	73.689,0	67.760,0
Kosten fiscalist	6.126,0	8.003,0
Advisering beleid	13.219,0	22.257,0
Advieskosten onderzoek samenwerking/fusie	296.711,0	19.418,0
Kosten personeelsvertegenwoordiging (PVT)	27.603,0	5.029,0
Externe kosten treasury	-	8.856,0
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	6.211,0	6.044,0
Kosten implementatie ERP (2022)	-	122.819,0
Toegerekende personeelskosten	334.645,0	353.689,0
Toegerekende afschrijvingen	9.941,0	8.718,0
Toegerekende huisvestingskosten	41.231,0	10.169,0
Toegerekende algemene kosten	52.829,0	48.523,0
	912.798	732.965

)* Voor vergelijkingsdoeleinden is in de cijfers van vorig jaar € 6.044 geherrubriceerd van "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit" naar "Overige organisatiekosten" en € 5.029 geherrubriceerd van "Personeelskosten" naar "Overige organisatiekosten" post "Toegerekende personeelskosten".

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
In het boekjaar zijn de volgende accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
- kosten controle BDO Accountants	73.689	67.760
<i>De verdeling van de honoraria is als volgt:</i>		
Controle van de jaarrekening 2021	-	1.210
Controle van de jaarrekening 2022	-	58.927
Controle van de jaarrekening 2023	65.618	-
Andere controleopdrachten (DVI)	8.071	7.623
	<u>73.689</u>	<u>67.760</u>

[15] Kosten omtrent leefbaarheid

Directe kosten leefbaarheid aan niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden	24.851	28.519
Toegerekende personeelskosten	37.936	33.681
Toegerekende afschrijvingen	2.569	1.907
Toegerekende huisvestingskosten	10.655	2.225
Toegerekende algemene kosten	13.653	10.614
	<u>89.664</u>	<u>76.946</u>

[16] Financiële baten en lasten

[16.1] Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente rekening courant banken / spaarrekening	6.858	-
	<u>6.858</u>	<u>-</u>

[16.2] Rentelasten en soortgelijke kosten)*

Rente leningen kredietinstellingen	806.313	699.814
Geactiveerde rentelasten vastgoed in ontwikkeling	-84.100	-72.701
Rente en soortgelijke kosten banken	4.818	9.220
Bereidstellingsprovisie obligolening	4.022	4.168
Obligoheffing WSW	77.043	25.417
Borgstellingsvergoeding WSW	15.042	13.617
	<u>823.138</u>	<u>679.535</u>

[17] Belastingen

Actuele belasting boekjaar	667.610	383.807
Correctie actuele belasting voorgaande boekjaren	-20.977	-9.298
Mutatie latente belastingen	-7.092	51.113
	<u>639.541</u>	<u>425.622</u>



Berekende (acute) belastingen	2023	2022
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-3.847.075	14.715.950
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.076.094	-12.050.242
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.534.861	-712.412
Overige activa ten dienste van de exploitatie	621	0
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-90.921	-49.013
Afschrijving kantoorpand	22.297	22.297
Bijdrage Vestia	0	-230.627
Opwaardering waarde woningen door gestegen WOZ-waarde	0	0
Fiscaal geactiveerde financieringskosten projecten	-47.355	-49.025
Vrijval disagio leningen	4.566	10.729
	<u>6.500.163</u>	<u>-13.058.293</u>
<i>Permanente verschillen:</i>		
Niet aftrekbare kosten	5.100	4.800
Investeringsaftrek	-17.841	-9.486
	<u>-12.741</u>	<u>-4.686</u>
Berekende fiscale winst	2.640.347	1.652.971
Aanwending compensabele verliezen	0	0
Belastbaar bedrag	<u>2.640.347</u>	<u>1.652.971</u>
Hierover verschuldigde winstbelasting	<u>667.610</u>	<u>383.807</u>
Het toepasselijke wettelijke belastingtarief bedraagt	25,80%	25,00%
De effectieve belastingdruk bedraagt	-17,35%	2,61%

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:

Voor waardeverschillen aangepast resultaat voor belastingen	2.763.880	1.953.296
Effectieve belastingdruk over aangepast resultaat	24,15%	19,65%

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.

Ten tijde van het samenstellen van deze jaarrekening was de definitieve aanslag vennootschapsbelasting over het jaar 2021 opgelegd. Voor het jaar 2022 zijn voorlopige aanslagen ontvangen voor de belastingpositie zoals in de jaarrekening verwerkt. De aangifte 2022 is nog in behandeling.

Voor het jaar 2023 is een voorlopige aanslag ontvangen en betaald. Voor het verschil tussen de te betalen belasting, zoals hiervoor berekend, en de voorlopige aanslag is een schuld opgenomen. De aangifte moet nog worden opgesteld.

	2023	2022
[18] Resultaat deelnemingen		
Opbrengst deelneming SWR	<u>-</u>	<u>-</u>

In 2022 en 2023 zijn er geen opbrengsten op deze deelneming.

10 Overige toelichtingen

10.1 Werknemers

Ultimo 2023 waren 12 werknemers in dienst (2022: 13), waarvan 3 parttime (2022 4).

Rekening houdend met parttimers en doorbelasting van werknemers van en aan een collega-corporatie, komt de gemiddelde bezetting in loondienst uit op 10,51 (2022 11,59). Vacatures en werkzaamheden van medewerkers met ziekteverlof zijn tijdelijk ingevuld met inhuurkrachten.

Afdeling	2023	2022
Directie	1,00	1,00
Beleid	0,33	1,00
Facilitair	1,67	1,54
Verhuur	0,89	0,89
Leefbaarheid	1,67	1,67
Huismeester	1,55	0,75
Onderhoud & Techniek	1,83	2,37
Financiën	1,50	1,93
subtotaal	10,44	11,15
boventallig (afwezig)	0,07	0,44
	10,51	11,59

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 (RK Zeist). Het voor RK Zeist toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 131.000 conform bezoldigingsniveau C. Het bestuur van RK Zeist bestaat uit 1 persoon.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2023	
bedragen x 1	C.H. Schuurmans
Functiegegevens	Directeur / bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.265
Beloningen betaalbaar op termijn	17.464
<i>Subtotaal</i>	<i>130.729</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	130.729
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.

Gegevens 2022	
bedragen x 1	C.H. Schuurmans
Functiegegevens	Directeur / bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,000
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	109.845
Beloningen betaalbaar op termijn	17.155
<i>Subtotaal</i>	<i>127.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
Bezoldiging	127.000

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):

Gegevens 2023				
bedragen x 1	J.V.J.M. Hock	V.V. Würdemann	G.V.J. Smeets	L.M. van der Sluis
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12	1/1 t/m 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.300	9.300	9.300	9.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.300	9.300	9.300	9.300
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.

Gegevens 2022				
bedragen x 1	J.V.J.M. Hock	V.V. Würdemann	G.V.J. Smeets	L.M. van der Sluis
Functiegegevens	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
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.253	8.953	9.573	8.953
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700	12.700

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 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

10.3. Gebeurtenissen na balansdatum

Zoals in het jaarverslag vermeld is RK Zeist op 1 januari 2024 gefuseerd met Heuvelrug Wonen in Doorn. Wij gaan samen verder onder de naam NabijWonen.

10.4 Balans naar DAEB en niet-DAEB gescheiden
(oor resultaatbestemming)

Activa

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Materiele vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen
Latente belastingvorderingen
Netto vermogenswaarde
Interne lening DAEB aan niet-DAEB

Som der vaste activa

Vlottende activa

Vorderingen

Huurdebiteuren
Belastingen en premies sociale verzekeringen
Overige vorderingen
Vooruitbetaalde kosten
Overige overlopende activa

Liquide middelen

Som der vlottende activa

Totaal ACTIVA

	2023		2022	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
Activa				
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	207.717.418	-	205.073.547	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	4.559.229	-	4.653.266
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.824.657	-	1.775.278	-
	210.542.075	4.559.229	206.848.825	4.653.266
Materiele vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	790.231	-	769.731	-
Financiële vaste activa				
Andere deelnemingen	10.661	-	9.416	-
Latente belastingvorderingen	-	-	-	-
Netto vermogenswaarde	2.373.105	-	2.459.005	-
Interne lening DAEB aan niet-DAEB	2.250.000	-	2.250.000	-
	4.633.766	-	4.718.421	-
Som der vaste activa	215.966.072	4.559.229	212.336.977	4.653.266
Vlottende activa				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	35.568	987	28.447	759
Belastingen en premies sociale verzekeringen	93.721	2.601	561.535	14.990
Overige vorderingen	46.853	1.300	1.524	41
Vooruitbetaalde kosten	147.762	4.100	148.404	3.962
Overige overlopende activa	9.752	271	3.818	102
	333.656	9.259	743.728	19.854
Liquide middelen	303.687	70.724	2.664.880	58.240
Som der vlottende activa	637.343	79.983	3.408.608	78.094
Totaal ACTIVA	216.603.415	4.639.212	215.745.585	4.731.360

10.4 Balans naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

(oor resultaatbestemming)

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserves
Overige reserves
Resultaat van het boekjaar

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering
Voorziening latente belastingverplichting
Overige voorzieningen

Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen
Interne lening DAEB aan niet-DAEB

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen
Schulden aan leveranciers
Belastingen en premies sociale verzekering
Schulden ter zake van pensioenen
Overlopende passiva

Totaal PASSIVA

	2023		2022	
	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	123.878.332	2.477.854	125.576.492	2.552.434
Overige reserves	38.292.817	-18.849	22.304.329	-228.630
Resultaat van het boekjaar	-4.486.616	-85.900	14.290.328	135.201
	157.684.533	2.373.105	162.171.149	2.459.005
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	2.718.767	-	609.908	-
Voorziening latente belastingverplichting	16.202	450	23.127	617
Overige voorzieningen	19.186	532	20.045	535
	2.754.155	982	653.080	1.152
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	52.380.922		49.150.117	
Interne lening DAEB aan niet-DAEB		2.250.000		2.250.000
	52.380.922	2.250.000	49.150.117	2.250.000
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	1.358.703	-	2.598.019	-
Schulden aan leveranciers	794.705	2.738	169.175	4.516
Belastingen en premies sociale verzekering	810.687	3.996	156.695	2.782
Schulden ter zake van pensioenen	9.819	272	11.619	310
Overlopende passiva	809.891	8.119	835.731	13.595
	3.783.805	15.125	3.771.239	21.203
Totaal PASSIVA	216.603.415	4.639.212	215.745.585	4.731.360

10.5 Winst- en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB gescheiden o.b.v. administratieve scheiding

	2023			Totaal
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	
	€	€		€
Exploitatie vastgoedportefeuille				
Huuropbrengsten	7.841.220	210.547		8.051.767
Opbrengsten servicecontracten	469.579	13.030		482.609
Lasten servicecontracten	-522.794	-14.465		-537.259
Overheidsbijdragen	-	-		-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-541.634	-14.528		-556.162
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.323.937	-51.717		-2.375.654
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-494.370	-7.590		-501.960
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.428.064	135.277	-	4.563.341
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-		-
Toegerekende organisatiekosten	-	-		-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-		-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.534.861			-4.534.861
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.980.804	-95.290		-2.076.094
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.515.665	-95.290	-	-6.610.955
Overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	59.804	1.660		61.464
Kosten overige activiteiten	-41.061	-1.122		-42.183
Netto resultaat overige activiteiten	18.743	538	-	19.281
Overige organisatiekosten	-888.589	-24.209	-	-912.798
Kosten omtrent leefbaarheid	-87.312	-2.352	-	-89.664
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	103.608	-	-96.750	6.858
Rentelasten en soortgelijke kosten	-823.138	-96.750	96.750	-823.138
Saldo financiële baten en lasten	-719.530	-96.750		-816.280
Totaal van resultaat voor belastingen	-3.764.289	-82.786		-3.847.075
Belastingen	-636.427	-3.114		-639.541
Resultaat deelnemingen	-85.900			-85.900
Totaal van resultaat na belastingen	-4.486.616	-85.900	-	-4.572.516

10.5 Winst- en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB gescheiden o.b.v. verlicht regime

	2022			
	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
	€	€		€
Exploitatie vastgoedportefeuille				
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
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.275.426	152.897	-	3.428.323
Verkoop vastgoedportefeuille				
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille				-
Toegerekende organisatiekosten				-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille				-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	712.412	-		712.412
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.049.449	793		12.050.242
Netto resultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.761.861	793	-	12.762.654
Overige activiteiten				
Opbrengsten overige activiteiten	47.852	1.277		49.129
Kosten overige activiteiten	-40.074	-680		-40.754
Netto resultaat overige activiteiten	7.778	597	-	8.375
Overige organisatiekosten	-708.021	-18.900	-	-726.921
Kosten omtrent leefbaarheid	-74.945	-2.001	-	-76.946
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rentelasten en soortgelijke kosten	-679.535	-		-679.535
Saldo financiële baten en lasten	-679.535	-	-	-679.535
Totaal van resultaat voor belastingen	14.582.564	133.386	-	14.715.950
Belastingen	-427.437	1.815		-425.622
Resultaat deelnemingen				-
Totaal van resultaat na belastingen	14.155.127	135.201	-	14.290.328

10.6 Kasstroomoverzicht naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2023			2022		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal
	€	€	€	€	€	€
(A) Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten	7.821.567	217.042	8.038.609	7.599.704	206.774	7.806.478
Vergoedingen	693.443	19.243	712.686	617.823	32.704	650.527
Overheidsontvangsten	-	-	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	41.796	-	41.796	24.768	-	24.768
Ontvangen interest	102.380	-	102.380	82	-	82
Saldo ingaande kasstromen	8.659.186	236.285	8.895.471	8.242.377	239.478	8.481.855
Uitgaven:						
Erfpacht	19.447	-	19.447	18.825	-	18.825
Betalingen aan werknemers	857.923	23.807	881.730	926.130	24.722	950.852
Onderhoudsuitgaven	1.369.185	29.560	1.398.745	1.847.107	15.967	1.863.074
Overige bedrijfsuitgaven	2.380.141	66.047	2.446.188	1.999.196	39.791	2.038.987
Betaalde interest	798.000	96.750	894.750	661.854	-	661.854
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	83.254	-	83.254	31.461	-	31.461
Verhuurdersheffing	-	-	-	798.763	-	798.763
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	32.144	892	33.036	30.302	809	31.111
Vennootschapsbelasting	161.936	4.494	166.430	203.383	5.429	208.812
Saldo uitgaande kasstromen	5.702.030	221.550	5.923.580	6.517.021	86.718	6.603.739
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.957.156	14.735	2.971.891	1.725.356	152.760	1.878.116
(B) (Des)investeringsactiviteiten						
MVA ingaande kasstroom						
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	-	-	-	-	-	-
Totaal ingaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	-	-	-	-	-	-
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.034.960	-	7.034.960	3.946.315	1.403	3.947.718
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	220.134	441	220.575	269.812	236	270.048
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	65.236	1.810	67.046	31.776	-	31.776
Totaal uitgaande kasstroom MVA (des)investeringsactiviteiten	7.320.330	2.251	7.322.581	4.247.903	1.639	4.249.542
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.320.330	-2.251	-7.322.581	-4.247.903	-1.639	-4.249.542

Vervolg kasstroomoverzicht naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

	2023			2022		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal
FVA						
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.320.330	-2.251	-7.322.581	-4.247.903	-1.639	-4.249.542
(C) Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	5.500.000	-	5.500.000	7.600.000	-	7.600.000
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	3.498.019	-	3.498.019	2.983.550	-	2.983.550
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.001.981	-	2.001.981	4.616.450	-	4.616.450
Mutatie van geldmiddelen	-2.361.193	12.484	-2.348.709	2.093.903	151.121	2.245.024

Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.723.120	478.096
Geldmiddelen aan het einde van de periode	374.411	2.723.120
Mutatie van geldmiddelen	-2.348.709	2.245.024

de cijfers over het jaar 2022 zijn op basis van het verlicht regime, de cijfers over het jaar 2023 zijn op basis van administratieve scheiding.

11 Ondertekening en vaststelling

11.1 Ondertekening door de bestuurder

Door de fusie is op Stichting NabijWonen de verplichting overgegaan om het jaarverslag en jaarrekening over 2023 van de verdwenen rechtspersoon RK Woningbouwstichting Zeist op te stellen.

Het jaarverslag van RK Zeist over 2023, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de raad van commissarissen en de jaarrekening 2023, is op 17 juni 2024 opgesteld door de directeur - bestuurder van NabijWonen, tot en met 31 december 2023 tevens directeur – bestuurder van RK Zeist.

De directeur - bestuurder verklaart dat RK Zeist alleen activiteiten heeft ondernomen en middelen heeft ingezet die in het belang zijn van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, dit alles in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en regelingen en de statuten van de stichting.

Doorn, 17 juni 2024

Was getekend,

Mr. C.H. Schuurmans MSc MSRE
Directeur – bestuurder van Nabij Wonen.

11.2 Vaststelling door de Raad van Commissarissen

Door de fusie is op de Raad van Commissarissen van Stichting NabijWonen de verplichting overgegaan om het jaarverslag en jaarrekening over 2023 van de verdwenen rechtspersoon RK Woningbouwstichting Zeist vast te stellen.

De Raad van Commissarissen van Stichting NabijWonen heeft kennisgenomen van het jaarverslag 2023 en de jaarrekening 2023 van RK Zeist en de rapportages van de accountant daarover.

In deel 2 van het jaarverslag doet de tot en met 31 december 2023 fungerende Raad van RK Zeist verslag van haar werkzaamheden in 2023.

De auditcommissie van de Raad van Commissarissen van Nabij Wonen heeft de concept jaarrekening 2023 en overige onderdelen van het jaarverslag besproken met de directeur – bestuurder en de coördinator Finance & Control van (voormalig) RK Zeist. Vervolgens zijn deze concept – jaarstukken besproken met de accountant belast met de controle van de jaarstukken van RK Zeist. De accountant heeft tijdens de bespreking zijn rapportage toegelicht.

In de vergadering van de Raad van Commissarissen heeft de auditcommissie verslag gedaan van haar werkzaamheden en bevindingen.

De Raad van Commissarissen van Nabij Wonen kan zich verenigen met het jaarverslag van RK Zeist over 2023, bestaande uit het bestuursverslag, het verslag van de tot en met 31 december 2023 fungerende Raad van Commissarissen van RK Zeist en de jaarrekening 2023 en heeft deze stukken vastgesteld.

Doorn, 17 juni 2024

Was getekend,

D.P. Dekker
Voorzitter Raad van Commissarissen

G.W.J. Smeets
Lid Raad van Commissarissen

L.M. van der Sluis
Lid raad van Commissarissen

J. de Weerd - Hoeve
Lid Raad van Commissarissen

M.C. van der Slot
Lid raad van Commissarissen

H.G.M. Haan
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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van (voormalig) R.K. Woningbouwstichting Zeist te Zeist gecontroleerd. R.K. Woningbouwstichting Zeist is per 1 januari 2024 als verdwijnende rechtspersoon gefuseerd in de huidige Stichting NabijWonen te Doorn.

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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. 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 waarden 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.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in noot 8.1 ‘vastgoedbeleggingen’. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. 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 toezichthouders.
- ▶ 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving

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 verwijzen naar paragraaf 6 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de 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, 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

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 servicecontracten: 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.

Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 inclusief het Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ 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 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.

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

Utrecht, 18 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

drs. G.J. Verwoert RA

Colofon

Uitgave:

Stichting NabijWonen, als rechtsopvolger van RK Woningbouwstichting Zeist

Redactie:

Dit jaarverslag is tot stand gekomen met inbreng van de medewerkers- de bestuurder - en de voorzitter van de Raad van Commissarissen van RK Zeist.

Eindredactie:

E.G. Werkhoven – Otten



Boswijklaan 50
3941 ZN Doorn
Tel: 0343 – 536080

Email: info@nabijwonen.nl

Website: www.nabijwonen.nl