

Stichting Zaandams Volkshuisvesting ( ZVH)

Zaandam

Jaarrekening 2019

2

## Inhoud

### Geconsolideerde Jaarrekening 2019

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2019 .....	4
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019 .....	6
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019.....	7
4	Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening .....	9
5	Grondslagen voor de balanswaardering.....	12
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	19
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	222
8	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht .....	244
9	Toelichting op de geconsolideerde balans .....	255
10	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening.....	477

### Enkelvoudige Jaarrekening 2019

11	Enkelvoudige balans per 31 december 2019 .....	555
12	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019.....	577
13	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening .....	588
14	Toelichting enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening.....	61
15	Overige informatie .....	68
16	Overige gegevens .....	722

# 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	9.1	612.464	581.706
Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB		146.060	143.725
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		387	15
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		21.989	23.941
		<b>780.900</b>	<b>749.387</b>
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On)roerende zaken voor eigen gebruik		<b>2.273</b>	<b>2.641</b>
<i>Financiële vaste activa</i>			
	9.3		
Deelnemingen	13.3.1	139	139
Latente belastingvorderingen	9.3.1	3.419	2.568
Overige vorderingen		4	24
		<b>3.562</b>	<b>2.731</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>786.735</b>	<b>754.759</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Vorraden</i>			
	9.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		296	386
Overige voorraad		1.320	1.690
		<b>1.616</b>	<b>2.076</b>
<i>Vorderingen</i>			
	9.5		
Huurdebiteuren		216	184
Overige vorderingen en overlopende activa		418	1.170
		<b>634</b>	<b>1.354</b>
<b>Liquide middelen</b>	9.6	<b>3.526</b>	<b>6.521</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>5.776</b>	<b>9.951</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>792.511</b>	<b>764.710</b>

	Ref.	2019	2018
<b><i>Eigen vermogen</i></b>	<b>9.7</b>		
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Herwaarderingsreserve		373.411	350.698
Overige reserve		164.084	159.805
		<b>537.512</b>	<b>510.520</b>
<b><i>Voorzieningen</i></b>	<b>9.8</b>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		9.554	11.628
		<b>9.554</b>	<b>11.628</b>
<b><i>Langlopende schulden</i></b>	<b>9.9</b>		
Schulden aan kredietinstellingen		210.001	192.704
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.368	21.475
Overige schulden		517	522
		<b>229.886</b>	<b>214.701</b>
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>	<b>9.10</b>		
Schulden aan kredietinstellingen		7.703	18.180
Schulden aan leveranciers		1.359	2.767
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		1.153	1.450
Schulden ter zake van pensioenen		0	3
Overlopende passiva		5.344	5.461
		<b>15.559</b>	<b>27.861</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>792.511</b>	<b>764.710</b>

## 2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2019

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	10.1.1	35.999	35.531
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	3.190	2.919
Lasten servicecontracten	10.1.3	-3.066	-3.134
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-2.700	-2.272
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-11.724	-10.785
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.942	-6.040
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>16.757</b>	<b>16.220</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2	5.946	8.804
Toegerekende organisatiekosten		-150	-167
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.433	-6.441
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.363</b>	<b>2.196</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	-8.787	-16.022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	26.899	113.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.3.3	155	928
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>18.267</b>	<b>98.873</b>
Opbrengst overige activiteiten	10.4	728	692
Kosten overige activiteiten		-172	-127
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>556</b>	<b>565</b>
Overige organisatiekosten	10.5	-2.554	-2.351
Leefbaarheid	10.6	-60	-1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-8.188	-8.387
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-8.188</b>	<b>-8.386</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>26.142</b>	<b>107.116</b>
Belastingen	10.8	852	-803
Resultaat deelnemingen	10.9	0	0
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>26.994</b>	<b>106.313</b>

### 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

(directe methode) (x € 1.000)

	2019	2018
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huren	36.053	35.107
Vergoedingen	2.908	2.687
Overige bedrijfsontvangsten	1.067	974
Renteontvangsten	2	10
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>40.030</b>	<b>38.778</b>
Erfpacht	32	27
Personeelsuitgaven:	3.058	3.697
Onderhoudsuitgaven	11.827	7.799
Overige bedrijfsuitgaven	8.024	6.775
Renteuitgaven	8.268	8.920
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	395
Verhuurdersheffing	3.180	3.698
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	40	3
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>34.429</b>	<b>31.314</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.601</b>	<b>7.464</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.762	6.698
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	3.310	1.868
Verkoopontvangsten grond	0	0
<b>Tussentelling MVA ingaande kasstroom</b>	<b>6.072</b>	<b>8.566</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	19.442	14.359
Aankoop niet-woongelegenheden	271	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.560	1.305
Overige investeringen	167	-49
Externe kosten bij verkoop	49	218
<b>Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>21.489</b>	<b>15.833</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-15.417</b>	<b>-7.267</b>

	2019	2018
<b>FVA</b>		
Inkomsten verbindingen	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-15.417</b>	<b>-7.267</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Mutatie langlopende schulden	25.000	10.500
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing langlopende schulden	-18.180	-20.657
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.820</b>	<b>-10.157</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-2.995</b>	<b>-9.960</b>

De afname van de geldmiddelen sluit aan bij het overzicht van 9.6. liquide middelen.



## **4 Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening**

### **4.1 Algemene toelichting**

Woningcorporatie ZVH is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Zaanstreek en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister onder het nummer 35010383. De feitelijke vestigingsplaats is Peperstraat 86 te Zaandam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

De bedragen in deze jaarrekening luiden in duizenden euro's, tenzij anders is aangegeven. De in de tabellen opgenomen getallen zijn afgeronde bedragen. Hierdoor kunnen zich afrondingsverschillen voordoen.

### **4.2 Regelgeving**

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (“WNT”) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

### **4.3 Presentatiewijzigingen**

#### **Functioneel model**

In 2019 is een nadere specificatie inzake het samenstellen van het functioneel model door SBR Wonen gepubliceerd. ZVH volgt de uitgangspunten van deze publicatie bij het samenstellen van het functioneel model.

### **4.4 Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de navolgende paragraaf. De grondslagen zijn conform de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties (RJ 645) Toegelaten Instellingen. De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, hierbij kan gedacht worden aan nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten. Op het gebied van onderhoud/verbetering is inderdaad in 2019 een verdere aanscherping geweest.

#### 4.5 Stelselwijziging

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. De reden voor de toegepaste stelselwijzigingen is dat in december 2019 een handreiking met een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties is gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. Middels de stelselwijziging wordt aangesloten bij de op grond van gewijzigde wet- en regelgeving van toepassing zijnde veranderingen.

Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatentie:

- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij ZVH sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en is € 0,8 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 1,3 miljoen positief. In totaal is het cumulatief effect per 1 januari 2019 € 0,5 miljoen. Dit effect en ook het resultaat-effect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

##### **Effecten 2019**

###### Eigen vermogen

	<b>31-12-2018</b>
Voor stelselwijziging	509.674
Belastinglatentie verkopen	846
Na verwerking stelselwijziging Totaal	<u>510.520</u>

###### Resultaat 2018

	<b>31-12-2018</b>
Voor stelselwijziging	104.961
Belastinglatentie verkopen	1.353
Na verwerking stelselwijziging Totaal	<u>106.314</u>

#### 4.6 Groepsverhoudingen

Wanneer in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over ZVH wordt hiermee bedoeld Woningcorporatie ZVH en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

#### 4.7 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardemutaties en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

#### 4.8 Continuïteit

In het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakt ook ZVH in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders en de leveranciers en dienstverleners. Verder worden alleen spoedeisende reparaties uitgevoerd die gevolgen hebben voor veiligheid en gezondheid. De onderhoudsprojecten zijn zo veel mogelijk tijdelijk uitgesteld en bij de nieuwbouwprojecten is sprake van een beperkte vertraging in de uitvoering. Nieuwe verhuringen zijn zo veel mogelijk uitgesteld en voor ontstane huurachterstanden wordt gezamenlijk met de huurder naar een oplossing gekeken. Omdat de ingaande kasstromen van ZVH naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de coronacrisis vooralsnog beperkt is. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit. Om deze reden zijn de waarderinggrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

#### 4.9 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van ZVH en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Dit betreft deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderinggrondslagen voor ZVH. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

##### Lijst van kapitaalbelangen

###### Geconsolideerde groepsmaatschappijen

- ZVH vastgoed B.V. te Zaandam: 100%-deelneming (2018: 100%)

###### Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- De Conrad Zaandam B.V. te Rotterdam: 50%-deelneming (2018: 50%)

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

#### 4.10 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## 5 Grondslagen voor de balanswaardering

### 5.1 Vastgoedbeleggingen

#### 5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie - Marktwaaarde

##### *Classificatie en kwalificatie*

In de balans van de jaarrekening maakt ZVH onderscheid tussen DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. De grondslag van dit onderscheid is het scheidingsvoorstel welke in 2017 is goedgekeurd door Autoriteit woningcorporaties. De niet-DAEB activiteiten bestaan uit het verhuren van vrije sectoren woningen en BOG. Niet-DAEB is tevens eigenaar van de koopgarant portefeuille.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

##### *Complexindeling*

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed(ZOG)

ZVH hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het gehele bezit. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingscomplexen.

Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich

voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

#### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed*

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd .

#### *Waardering na eerste verwerking*

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’). ZVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, 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 “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

#### *5.1.2 Onroerende zaken in exploitatie – beleidswaarde*

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van ZVH en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de ZVH met de daarbij behorende vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. In de position paper onderhoud en verbetering wordt geschetst hoe ZVH met de nieuwe normering omgaat vanaf 2020.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

### *5.1.3 Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag

een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Vornoemde 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 ZVH zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitief-ontwerpfase besluit in het besluitvormingsproces van ZVH.

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

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de waarde van de onroerende zaken wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden en de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

#### *5.1.5 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

## 5.2 Financiële vaste activa

### 5.2.1 Deelnemingen

Niet geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en – verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt ZVH of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

### 5.2.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen, tenzij ZVH in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.



Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de gemiddelde rente voor langlopende leningen genomen, met aftrek van 21,7%-25% VPB, ad 2,74%-2,86% (2017: 3,00%-3,18% ) genomen.

### 5.2.3 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestaties na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## 5.3 Voorraden

### 5.3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreffen teruggekochte woningen uit hoofde van de terugkoopplicht koopgarant. Deze teruggekochte woningen zijn bestemd voor verkoop. De waarde van de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs inclusief bijbehorende terugkoop kosten.

### 5.3.2 Overige voorraad

Dit betreft één grondpositie. De grondpositie is gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

## 5.4 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## 5.5 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 5.6 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### *5.6.2 Overige voorzieningen*

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **5.7 Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 9.9.1.

### **5.9 Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 6.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

### 6.2 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### 6.3 Opbrengsten- en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### 6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### 6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

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

### 6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden onder andere verantwoord de verhuurdersheffing, onroerend zaak belasting en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

## 6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de marktwaarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. Daarnaast wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## 6.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

## 6.9 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

## 6.10 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

## 6.11 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## 6.12 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

#### 6.13 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

#### 6.14 Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van ZVH. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden.

## 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasury statuut is in 2016 geactualiseerd en vastgesteld door de RvT. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van ZVH dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

### *Valutarisico*

ZVH is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### *Renterisico*

ZVH loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen als gevolg van wijzigingen in de marktrente. ZVH maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt ZVH risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft ZVH renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt ZVH een keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De rentederivaten dienen tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

### *Kredietrisico*

ZVH heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten. ZVH maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.

### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat ZVH loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2019
<b><u>Verplichtingen</u></b>	
Bankschuld	€ 0,0 miljoen
Opgenomen kredieten	€ 0,0 miljoen
Aflossingsverplichting 2020	€ 7,7 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 12,7 miljoen
<b><u>Dekking</u></b>	
Banksaldi en deposito's	€ 3,5 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 0,0 miljoen
Op te nemen leningen	€ 15,7 miljoen
Beschikbaar borgingsvolume WSW (2019-2021)	€ 10,0 miljoen

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien ZVH zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt ZVH gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt ZVH geen direct liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Er is geen sprake van margin calls. Wel heeft de bank het recht de contracten te ontbinden als het solvabiliteitspercentage van ZVH daalt onder het door het WSW minimum vereiste solvabiliteitspercentage.

#### *Reële waarde van financiële instrumenten*

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

#### *Beschikbaarheidsrisico*

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

## **8 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden kasmutaties benoemd op grond van activiteiten uit operationele activiteiten, investeringen en financieringen. Eindresultaat vormt de mutatie van de geldmiddelen gedurende de verslagperiode (zie overzicht kasstroomoverzicht hoofdstuk 3).



## 9 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

### 9.1 Vastgoedbeleggingen

	2019	2018
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	612.464	581.706
Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	146.060	143.725
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	387	15
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.989	23.941
	<b>780.900</b>	<b>749.387</b>

#### Waardeverloop Onroerende zaken in exploitatie:

	DAEB		NDAEB		Totaal	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Aanschafwaarde	323.811	312.648	74.612	76.528	398.423	389.176
Cumulatieve waardeverandering	257.896	170.207	69.113	54.812	327.009	225.019
<b>Boekwaarde</b>	<b>581.706</b>	<b>482.855</b>	<b>143.725</b>	<b>131.340</b>	<b>725.432</b>	<b>614.195</b>
<b>Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1</b>					0	0
Investerings(1)	8.975	2.628	0	59	8.975	2.687
Desinvesteringen	-134	-528	-2.649	-4.771	-2.782	-5.299
Herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	21.916	96.751	4.983	17.096	26.899	113.847
Overige mutaties				0	0	0
<b>Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>	<b>30.757</b>	<b>98.851</b>	<b>2.334</b>	<b>12.384</b>	<b>33.092</b>	<b>111.235</b>
Aanschafwaarde	342.969	323.811	73.198	74.612	416.167	398.423
Cumulatieve waardeverandering	269.495	257.896	72.861	69.113	342.356	327.009
<b>Boekwaarde</b>	<b>612.464</b>	<b>581.706</b>	<b>146.060</b>	<b>143.725</b>	<b>758.523</b>	<b>725.431</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>294.049</b>	<b>274.379</b>	<b>79.362</b>	<b>76.319</b>	<b>373.411</b>	<b>350.698</b>
<b>Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>	<b>295.051</b>	<b>298.778</b>	<b>113.596</b>	<b>111.651</b>	<b>408.647</b>	<b>410.429</b>

## Onroerende zaken in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door exploitatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

### Parameters woongelegenheden

Parameters woningen	2019	2020	2021	2022	2023 en verder
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe door exploiteren	Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter				
Instandhoudingsonderhoud per vhe uitponden	Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter				
Beheerkosten - EGW	447	447	447	447	447
Beheerkosten - MGW	439	439	439	439	439
Beheerkosten - studenteneenheid	413	413	413	413	413
Beheerkosten - zorgeenheid (extr.muraal)	405	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
OZB gemiddelde tarief	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,56%	0,56%	0,56%	0,56%	0,54%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%

	2019	2020	2021	2022	2023 en verder
Mutatiekans bij doorexploiteren <u>minimaal</u>	2%	2%	2%	2%	2%
Mutatiekans bij uitponden minimaal	2%	2%	2%	2%	2%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%	6,40%
Disconteringsvoet uitponden	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%

### Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Parameters BOG MOG en ZOG onroerend goed	2019	2020	2021	2022 en verder
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 5,6 per m2 bvo			
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 6,8 per m2 bvo			
Instandhoudingsonderhoud ZOG	€ 9,0 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud BOG	€ 9,40 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud ZOG/MOG	€ 11,40 per m2 bvo			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - BOG	3% van de markthuur			
Beheerkosten - MOG	2% van de markthuur			
Beheerkosten - ZOG	2,5% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,13%	0,13%	0,13%	
Disconteringsvoet	8,56%	8,56%	8,56%	

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Parameters parkeerplaatsen

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022 en verder
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 173 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27, per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 38 per jaar			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2018)	0,24%	0,24%	0,24%	
Disconteringsvoet	6,59%	6,59%	6,59%	

In 2019 zijn BOG/MOG/ZOG, en 1/3 deel van de woningen getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor het overige bezit is een markttechnische update uitgevoerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van ZVH en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

#### Toepassing vrijheidsgraden

Een beschrijving dient te worden opgenomen van de toegepaste vrijheidsgraden waarin wordt ingegaan op de reikwijdte, aard en omvang. Hierin dient minimaal te worden opgenomen of, en zo ja, op welke wijze is afgeweken van de volgende vrijheidsgraden:

- markthuur; deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken;
- exit-yield; deze vrijheidsgraad is toegepast voor de BOG/MOG/ZOG en woningen. Taxateur acht een schatting van de exit-yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderinguitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
- Schematische vrijheid; deze vrijheidsgraad is toegepast op complexen met erfpacht. Om de afkoop van erfpachtcontracten te verwerken;
- leegwaarde(stijging); deze vrijheidsgraad is toegepast voor woningen en parkeergelegenheden. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de Stivad database;
- disconteringsvoet; deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
- Mutatie- en verkoopkans: Deze vrijheidsgraad is toegepast op basis van de best practice, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Daar waar sprake is van verkoopbelemmeringen is rekening gehouden met het feit dat uitponden pas vanaf jaar 8 van de beschouwingsperiode kan plaatsvinden
- erfpacht; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Gedurende de restantlooptijd van de erfpachtcontracten is de jaarlijks canon verwerkt in TMS;.
- technische splitsingskosten; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- overige opbrengsten; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- bijzondere omstandigheden; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- onderhoud; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2019 beter passend.

#### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Inzicht in de effecten van de toegepaste vrijheidsgraden worden in onderstaande tabellen cijfermatig toegelicht.

<b>Vrijheidsgraden Woningen</b>	<b>Basis</b>	<b>Taxatie</b>
Leegwaarde	978.150.000	1.064.599.000
Onderhoud uitponden	2.782.000	4.816.000

Onderhoud doorexpl.	6.956.000	7.732.000
Mutatiegraad	7,05%	7,05%
Gem. disconteringvoet doorexpl.	6,40%	6,19%
Gem. disconteringvoet uitponden	6,79%	6,66%
Gem. Exit-yield doorexpl.	6,24%	5,58%
Gem. Exit-yield uitponden	5,47%	5,46%
Markthuur	4.884.865	4.470.545
Erfpacht	212.000	37.802.000

<u>Vrijheidsgraden</u>		
<u>BOG/MOG</u>	Basis	Taxatie
Markthuur	1 tot 135 per m2	40 tot 145 per m2
Onderhoud	2.772	230.369
Gem. disconteringvoet	8,56%	8,15%

<u>Vrijheidsgraden Parkeren</u>	Basis	Taxatie
Leegwaarde	7.869.000	8.736.000
Markthuur	25.100	47.805
Onderhoud	73.348	49.369
Mutatiegraad	8,04%	8,08%
Gem. disconteringvoet	6,59%	7,38%

### Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	5,9 %
Streefhuur per maand	€ 623 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.844 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 972 per woning

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 40,5 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16,4 mio hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 15,4 mio lager

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, hierbij kan gedacht worden aan nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten. Op het gebied van onderhoud/verbetering is inderdaad in 2019 een verdere aanscherping geweest.

#### **Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse**

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

Uitgangspunt voor:	2019
Disconteringsvoet	5,9 %
Streefhuur per maand	€ 623 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.844 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 972 per woning

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 40,5 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16,4 mio hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 15,4 mio lager

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, hierbij kan gedacht worden aan nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten. Op het gebied van onderhoud/verbetering is in 2019 een verdere aanscherping geweest in de vorm van richtlijnen voor onderhoud en investeringen vastgesteld door het AW. Dit heeft een relatief klein effect gehad op de bepaling van de beleidswaarde 2019.

#### **Vastgoed in exploitatie**

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>758.523</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	48.433
Betaalbaarheid (huren)	219.244
Kwaliteit (onderhoud)	46.362
Beheer (beheerskosten)	35.837
<b>Subtotaal</b>	<b>349.876</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>408.647</b>

### **Eigen vermogen**

Per 31 december 2019 is in totaal € 373,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 350,7 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 350 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van ZVH. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### *Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 79 woningen en 61 onzelfstandige eenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 18 woningen en 8 overige eenheden in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt in totaal € 4,9 miljoen.

#### *Verstreckte zekerheden*

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

**Waardeverloop Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:**

	2019	2018
Investerings per 1/1	4.977	2.313
Verrekening met voorziening onrendabel 1/1	-4.962	-1.665
<b>Boekwaarde</b>	<b>15</b>	<b>648</b>
 <u>Mutaties</u>		
Investering	17.823	14.054
Verrekening investering met onrendabel	-9.761	-12.000
Overboeking naar MVA in exploitatie	14.448	8.703
Overboeking verrekening met voorziening onrendabel naar MVA in exploitatie	-22.137	-11.389
<b>Totaal mutaties</b>	<b>373</b>	<b>-632</b>
Investerings per 31/12	662	4.977
Verrekening met voorziening onrendabel 31/12	-275	-4.962
<b>Boekwaarde</b>	<b>387</b>	<b>15</b>

In 2019 zijn de investeringen in de verbetering van Kleurenflat Vermiljoen en Plantsoenen voltooid en opgeleverd. Eind 2019 is de investering verbetering Kleurenflat Bergblauw goedgekeurd en onderhandenwerk. Voor de reeds gemaakte kosten van deze verbetering is € 0,3 miljoen als onrendabel aangemerkt. Naast investeringen in verbeteringen is er € 173.000 geïnvesteerd in kosten voor potentiële nieuwbouw.



**Waardeverloop Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2019	2018
Aanschafwaarde	27.715	30.479
Cumulatieve waardeverandering	-3.773	-7.797
<b>Boekwaarde</b>	<b>23.942</b>	<b>22.682</b>
 <u>Mutaties</u>		
Desinvesteringen	-3.061	-2.056
Aanpassing marktwaarde	1.109	3.316
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.953</b>	<b>1.260</b>
Aanschafwaarde	24.196	27.715
Cumulatieve waardeverandering	-2.207	-3.773
<b>Boekwaarde</b>	<b>21.989</b>	<b>23.942</b>

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2019	2018
Aanschafwaarde	24.196	27.715
Cumulatieve waardeverandering	-2.207	-3.773
<b>Boekwaarde</b>	<b>21.989</b>	<b>23.942</b>
 <b>Boekwaarde 1 januari</b>	 <b>23.942</b>	 <b>22.682</b>
 <u>Mutaties</u>		
Desinvesteringen	-3.061	-2.056
Aanpassing marktwaarde	1.109	3.316
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.953</b>	<b>1.260</b>
 <b>Boekwaarde per 31 december</b>	 <b>21.989</b>	 <b>23.942</b>

In 2019 zijn er 8 koopgarant woningen teruggekocht (2018: 7) en 8 koopgarantcontracten (2018: 6) afgekocht waardoor de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met € 3,1 miljoen zijn afgenomen.

De marktwaarde van de koopgarant woningen is in 2019 gemiddeld met 5,3% gestegen waardoor de boekwaarde van de portefeuille stijgt met €1,1 miljoen. Ultimo 2019 bestaat de koopgarant portefeuille uit 101 woningen (2018: 117). Per saldo is de boekwaarde ultimo 2019 met ongeveer €2,0 miljoen gedaald ten opzichte van een jaar eerder.

### (On)roerende zaken voor eigen gebruik

De boekwaarde van onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik bestaat uit:

Boekwaarde	2019	2018
Verbouwingen van het kantoor	1.435	1.670
WKO installatie	377	414
ICT	408	492
Inrichting gebouw	39	48
Inventaris	13	18
	<b>2.273</b>	<b>2.641</b>

Voor de post onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 30 jaar
- Inrichting gebouw lineair 10-20 jaar
- Inventaris lineair 3-20 jaar
- ICT – HW/SW lineair 3 jaar

## Verloop (On)roerende zaken voor eigen gebruik

	2019	2018
<b>Stand 1 januari</b>		
Aanschafwaarde	7.882	7.874
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.241	-4.814
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.641</b>	<b>3.060</b>
 <u>Mutaties</u>		
Investeringen	60	8
Desinvesteringen	0	0
Buitengebruikstelling	0	-981
Cum. Afschrijving buitengebruikstelling	0	981
 Afschrijvingen	 -429	 -427
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-368</b>	<b>-419</b>
 <b>Stand 31 december</b>		
Aanschafwaarde	7.942	7.882
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.670	-5.241
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.273</b>	<b>2.641</b>

### 9.3 Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	Deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>139</b>	<b>2.568</b>	<b>24</b>	<b>2.731</b>
<b>Mutaties</b>				
Toevoegingen/onttrekking	0	851	0	851
Aflossingen	0	0	-20	-20
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>851</b>	<b>-20</b>	<b>831</b>
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>139</b>	<b>3.419</b>	<b>4</b>	<b>3.563</b>

#### Deelnemingen

De netto vermogenswaarde van de deelnemingen per 31 december bedraagt:

	Belang	2019	2018
De Conrad Zaandam B.V.	Direct 50%	139	139

#### 9.3.1 Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,74% voor 2020 en 2,86% voor 2021 en verder. (2018: 3,00% voor 2019, 3,10% voor 2020 en 3,18% voor 2021 en verder).

De post heeft betrekking op langlopende leningen, en compensabele verliezen over een gemiddelde looptijd van 5 jaar. Er is gerekend met een belastingtarief van 25% voor 2020 en 21,7% voor 2021 en verder.

Er is vanuit het voorzichtigheidsprincipe geen latentie opgenomen voor het verschil tussen de commerciële – en fiscale waardering voor de eenheden waarvan de commerciële waarde hoger is dan de fiscale waardering. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering bedraagt in 2019 ruim €162 miljoen, dat leidt tot een latentie van € 3,2 miljoen in 2019 (2018: €3,2 mln). Tot slot is er ook geen latentie opgenomen voor de verkoopvijver en de VoV.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### Verkoopportefeuille

Eind december 2019 heeft Aedes in samenspraak met een aantal vertegenwoordigers van accountantskantoren een notitie inzake belastinglatenties bij woningcorporaties gepubliceerd. In deze notities is verankerd hoe woningcorporaties om dienen te gaan met de waarderingsverschillen in de vastgoedwaardering. Aanpassing RJ 272.405 geeft aan dat geen latentie wordt gevormd als geen fiscale afwikkeling

gedurende de levensduur plaatsvindt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij toepassing HIR. ZVH heeft het standpunt ingenomen dat zij voldoende projecten hebben in de toekomst waarvoor een HIR kan worden gevormd. Voor de latentie verkoopvijver die in eerdere jaren is gevormd heeft ZVH geen latentie opgenomen. Het verschil in commerciële en fiscale waarde bedraagt in 2019 € 5,2 miljoen (2018: € 4,0 miljoen) dat leidt tot een nominale latentie van € 1,3 miljoen in 2019 (2018: € 1,0).

#### Leningen u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Deze latentie is tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 2,74% voor 2020 en 2,86% voor 2021 en verder. (2018: 3,00% voor 2019, 3,10% voor 2020 en 3,18% voor 2021 en verder).

#### Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,74% voor 2020 en 2,86% voor 2021 en verder. (2018: 3,00% voor 2019, 3,10% voor 2020 en 3,18% voor 2021 en verder).

	2019	2018
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>2.568</b>	<b>3.370</b>
Vpb-bate latentie leningenportefeuille	-194	-246
Vpb-bate latentie compensabele verliezen	1.045	-556
<b>Totaal Vpb-bate</b>	<b>851</b>	<b>-802</b>
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>3.419</b>	<b>2.568</b>

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	2019	2018
Nominale waarde leningenportefeuille	217.704	210.884
Fiscale waarde leningenportefeuille	216.490	208.744
Vershil	1.214	2.140
- Latentie belastingvordering leningenportefeuille nominaal	294	499
- Contante waarde latentie	288	482

	2019	2018
Nominale waarde fiscaal verrekenbare verliezen	13.449	8.466
Vershil	13.449	8.466
- Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal	3.203	2.117
- Contante waarde latentie	3.130	2.085

	2019	2018
<b>Totaal</b>		
- Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal	3.497	2.616
- Contante waarde latentie	3.418	2.566

Onderstaande tabel geeft aan over welke jaren nog compensabele verrekeningen toepasbaar zijn.

	per 1/1	correctie belastbaar bedrag eerdere jaren	Verrekening huidig boekjaar	per 31/12
Verrekenbaar verlies 2011:	1.854	6.460	-1.731	6.583
Verrekenbaar verlies 2012:	106			106
Verrekenbaar verlies 2013:	6.506			6.506
Verrekenbaar verlies 2017:				255
	<b>8.466</b>	<b>6.460</b>	<b>-1.731</b>	<b>13.450</b>

De correctie in 2011 heeft voornamelijk betrekking op het feit dat er in het fiscaal resultaat van 2018 de renovatiekosten van de Kleurenflat Indigo niet zijn meegenomen als onderhoudslasten. Echter voldoen deze kosten aan de criteria voor onderhoud. Het resultaat 2018 voor deze aanpassing zou € 6.256 zijn geweest.

Naar verwachting wordt er circa € 1,73 miljoen van de verrekenbare verliezen in 2019 verrekend. De latentie op de leningenportefeuille muteert met € 194.000 door afschrijving.

#### Fiscale positie

	EUR
<b>Winst voor belasting (winst (+)/ verlies (-))</b>	<b>-769.452</b>
<b>Permanente verschillen</b>	
Gemengde kosten	7.934
Investeringsaftrek	-16.051
<b>Resultaat voor tijdelijke verschillen</b>	<b>-777.569</b>
<b>Tijdelijke verschillen</b>	
Verkoopresultaat	-2.134.045
Afschrijvingen mva in exploitatie	150.454
Afschrijvingen mva ten dienste van	-868.368
Fiscale verbeteringen tav onderhoud	672.539
Onderhoudslasten Kleurenflats	-10.800.000
Commerciële waardeveranderingen	8.632.136
Disagio	-926.416
Niet aftrekbare rente (ATAD)	7.782.679
<b>Belastbare winst (+)/ verlies (-)</b>	<b>1.731.410</b>
Verliesverrekening	-1.731.410
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>-</b>

De fiscale positie van ZVH voor 2019 kan volledig via de verliesverrekening verrekend worden.

#### Overige vorderingen

Bij de overige langlopende vorderingen heeft ZVH in het verleden haar huurders keuzevrijheid op het gebied van badkamers en sanitair gegeven. Indien de keuze van een huurder in financieel opzicht hoger ligt dan de norm, bestonden er twee opties: het meerwerk wordt direct afgerekend door de huurder, of de huurder

betaalt het meerwerk terug in 120 maand termijnen. De terugbetaling van het meerwerk in termijnen staat onder de overige vorderingen.

#### 9.4 Voorraden

##### Vastgoed bestemd voor verkoop

	2019	2018
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	296	386
	<b>296</b>	<b>386</b>

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte koopgarant woningen, welke verkocht zullen gaan worden. In 2019 zijn er in 8 koopgarant woningen teruggekocht en 8 woningen verkocht. Eind 2019 staan er 2 woningen in de verkoopvoorraad.

##### Grondposities

##### Overige voorraad

	2019	2018
Grondpositie	3.625	3.625
Voorziening	-2.305	-1.935
	<b>1.320</b>	<b>1.690</b>

In 2019 heeft ZVH nog 1 grondpositie in haar bezit(2018: 1). De laatste taxatie Aris van de Broek dateert van 31-12-2019. De Voorziening wordt daarmee 2.305K en het saldo (waarde) nog €1.320K

#### 9.5 Vorderingen

	2019	2018
Huurdebiteuren	216	184
Overige vorderingen en overlopende activa	418	1.170
	<b>634</b>	<b>1.354</b>

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

##### 9.5.1 Huurdebiteuren

	2019	2018
Huurdebiteuren	417	419
AF: voorziening wegens oninbaarheid	-201	-234
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>216</b>	<b>184</b>

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald volgens de volgende percentages:

Actieve huurders	25%
Actieve huurders oninbaar	100%
Vertrokken huurders	100%

Van de voorziening is € 80.464 voorzien voor vertrokken huurders.

#### 9.5.2 Overige vorderingen en overlopende activa

	2019	2018
Vooruitbetaalde bedragen	250	215
Overige	167	955
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>417</b>	<b>1.170</b>

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan een jaar. De post overige betreft laatste gedeelte van de STEP subsidie voor de verbetering van de Kleurenflat Indigo.

#### 9.6 Liquide middelen

	2019	2018
Bank	3.526	6.521
	<b>3.526</b>	<b>6.521</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

#### 9.7 Groepsvermogen

##### 9.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht (14.1.3).



## 9.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 31 december		Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per
	2018	2019				31 december 2019
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	11.628	9.955		-15.292	3.665	9.554
	<b>11.623</b>	<b>9.955</b>		<b>-15.292</b>	<b>3.665</b>	<b>9.554</b>

looptijd < 1 jaar	9.554
looptijd > 5 jaar	0

In 2019 zijn de investeringen in de verbetering van de tweede Kleurenflat Vermiljoen en complex de Plantsoenen voltooid en opgeleverd. Respectievelijk € 11,3 mio en € 4,0 mio is overgeboekt naar MVA in exploitatie. € 3,7 mio van de voorziening valt vrij, waardoor er per saldo € 11,6 mio onttrokken wordt. Voor de lopende investeringsprojecten de derde Kleurenflat Bergblauw is een voorziening getroffen voor € 9,8 miljoen. Voor de reeds gemaakte kosten van dit project is € 0,3 miljoen als onrendabel aangemerkt.

### 9.8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet- DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Totaal getroffen voorziening onrendabel per 1/1	16.590	0	16.590
Verrekening met investeringen 1/1	-4.962	0	-4.962
<b>Voorziening onrendabel per 1/1</b>	<b>11.628</b>	<b>0</b>	<b>11.628</b>
<u>Mutaties</u>			
Dotatie voorziening:	9.830	0	9.830
Vrijval voorziening:	-2.138	0	-2.138
verrekening met investeringen	-9.761	0	-9.761
overboeking verrekende voorziening naar MVA IE	-14.448	0	-14.448
Totaal getroffen voorziening onrendabel per 31/12	9.830	0	9.830
Verrekening met investeringen 31/12	-275	0	-275
<b>Voorziening onrendabel per 31/12</b>	<b>9.554</b>	<b>0</b>	<b>9.554</b>

Saldo voorziening per 1/1 is opgebouwd uit de Plantsoenen € 3,6 mio en de Vermiljoen € 8,0 mio. De dotatie is de dotatie voor de Bergblauw. De vrijval van de voorziening is € 0,8 mio voor de Plantsoenen en € 1,3 mio voor de Vermiljoen. De verrekening is opgebouwd uit € 2,8 mio voor de Plantsoenen en € 6,7 mio voor de Vermiljoen. Dit resulteert in een overboeking van € 14,4 mio verdeeld over € 3,7 mio Plantsoenen en € 10,7 mio voor de Vermiljoen.

## 9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december	Aflossings- verplichting 2020	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	217.704	7.703	21.159	188.842
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.368			
Overige schulden	517			
	<b>237.588</b>	<b>7.703</b>	<b>21.159</b>	<b>188.842</b>

Aflossingsverplichtingen binnen één jaar na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.727	9.252	5.377	804

### 9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen

De mutaties in 2019 van de schulden aan overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	210.883
Bij: nieuwe leningen	25.000
Af: aflossingen	18.180
<b>Stand per 31 december (lang- en kortlopend)</b>	<b>217.704</b>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	7.703
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	210.001

#### Schulden/leningen overheid

Hieronder zijn leningen opgenomen welke zijn verstrekt door kredietinstellingen. Er zijn geen leningen verstrekt door de overheid.

#### Schulden/leningen kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2019	2018
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	212,7	200,9
Gemiddelde rente	3,66%	4,00%
Gemiddelde restant looptijd	25,2	22,9
Reële waarde	347,4	288,0

In 2018 stond een reële waarde van 291,9 deze is aangepast naar 288,0 omdat er een variabele lening abusievelijk was meegenomen bij de vastrentende leningen.

### Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	5,0	10,0
Gemiddelde rente	0,00%	0,00%
Gemiddelde restant looptijd	40,0	15,53
Reële waarde	5,0	10,0

In de leningenportefeuille is voor een volume van € 38,3 mln. aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een rentecoupon betaald van gewogen gemiddeld 3,70% inclusief liquiditeitsopslag. De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt conform onderstaande tabel herzien (Herziening opslag). De rentecoupon die geldt vanaf herzieningsmoment is eveneens opgenomen in de tabel (Coupon na herziening exclusief opslag). Het vervalschema van de herzieningen van de liquiditeitsopslag is hieronder weergegeven:

Nummer	Volume	Herziening opslag	Coupon tot herziening	Coupon na herziening exclusief opslag	Einddatum	Ind. Marktwaaarde Basisrente
600110	5,9	10-mrt-20	4,48%	3,96%	10-mrt-60	-13,1
600113	4,5	18-mei-20	3,68%	3,60%	19-mei-59	-9,3
600114	5,0	24-sep-25	3,84%	3,45%	24-sep-57	-10,0
600115	7,5	19-aug-24	3,43%	3,31%	19-aug-58	-14,7
600117	6,9	17-nov-26	3,22%	2,85%	17-nov-56	-12,3
600119	8,5	21-nov-21	3,71%	3,53%	21-nov-61	-18,0
	<b>38,3</b>					<b>-77,3</b>

Als op het moment van herziening van de liquiditeitsopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient de reële waarde te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente, behorende bij de resterende looptijd van de lening en de in het leningcontract overeengekomen basisrente. De indicatieve marktwaaarde van de basisrente per herzieningsdatum, gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2019 bedraagt € 34,2 miljoen negatief. De modified duration van de gehele portefeuille bedraagt 16 jaar (2018: 17 jaar).

### Toezicht belemmerende bepalingen

In de juridische documentatie van de derivatencontracten is geen sprake van toezichtbelemmerende bepalingen.

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 217 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

### 9.9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
<b>Stand per 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.011	18.032
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	5.464	3.110
<b>Schuld per 1 januari</b>	<b>21.475</b>	<b>21.143</b>

### Mutaties

Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.892	-2.022
Opwaarderingen	785	2.354
	<u>-2.107</u>	<u>332</u>

### Stand per 31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	13.119	16.011
Verminderen / vermeerderingen na overdracht	6.249	5.464
<b>Schuld per 31 december</b>	<u><b>19.368</b></u>	<u><b>21.475</b></u>

In 2019 zijn er 8 koopgarant woningen teruggekocht (2018: 7) en 8 koopgarantcontracten afgekocht (2018: 6) waardoor de Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden met € 2,9 miljoen is afgenomen. De waarde van de koopgarant woningen is in 2019 gemiddeld met 5,3% gestegen waardoor de verplichting van de portefeuille stijgt met € 0,8 miljoen. (Zie ook 9.1 Waardeverloop Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden).

Ultimo 2019 bestaat de Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden uit 101 terugkoop verplichtingen (2018: 117).

### 9.9.3 Overige schulden

	2019	2018
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>522</b>	<b>526</b>
Toevoegingen	35	68
Afname	-27	-27
Aflossingen	-14	-45
<b>Saldo per 31 december</b>	<u><b>517</b></u>	<u><b>522</b></u>

Onder de overige schulden is voor € 0,3 miljoen afgekochte erfpacht en een bedrag van € 0,2 miljoen aan waarborgsommen opgenomen.

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

	2019	2018
Ontvangen waarborgsommen per 01 januari	175	169
<b>Mutaties</b>		
Toegevoegde waarborgsommen	18	51
Uitbetaalde waarborgsommen	14	45
Ontvangen waarborgsommen per 31 december	<u><b>179</b></u>	<u><b>175</b></u>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

## 9.10 Kortlopende schulden

	2019	2018
Schulden aan kredietinstellingen	7.703	18.180
Schulden aan leveranciers	1.359	2.767
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.153	1.450
Schulden ter zake van pensioenen	0	3
Overlopende passiva	5.344	5.461
	<u>15.559</u>	<u>27.861</u>

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.  
In overlopende passiva heeft € 3,6 miljoen betrekking op te betalen (transitorische) rente.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

### 9.10.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2019	2018
Omzetbelasting	1.056	1.362
Loonbelasting & premies bedrijfsvereniging	97	88
	<u>1.153</u>	<u>1.450</u>

## 9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de renovaties van de Kleurenflat Bergblauw ad. € 12,7 miljoen. Deze verplichtingen komt naar verwachting tot afwikkeling in mei 2021.

### *Onderhoud*

Voor planmatig onderhoud projecten zijn er niet in de balans opgenomen verplichten ad € 0,5 miljoen. De verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in het komende jaar.

### *Koopgarantportefeuille*

Ultimo 2019 zijn er in totaal 101 woningen verkocht binnen de regeling Koopgarant. Ten aanzien van deze woningen geldt een terugkoopplicht. De terugkoopprijs is contractueel vastgelegd en bedraagt 70% van de marktwaarde op het moment van verkoop vermeerderd met een percentage winstdelingspercentage van de waardeontwikkeling in de periode dat de woning in bezit is geweest van de koper. De terugkoopwaarde ultimo 2019 voor deze koopgarant woningen bedraagt € 19,4 miljoen. De vrije verkoopwaarde van de woningen bedraagt ultimo 2019 € 31,2 miljoen. Dit betekent dat er per 1 januari een potentiële waarde in de koopgarantportefeuille zit van € 11,8 miljoen.

### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

ZVH vormt met ZVH Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting. Op grond van de voorwaarden is de stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### *Heffing Saneringsfonds*

ZVH zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 2,3 miljoen moeten afdragen aan de door Autoriteit Wonen opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

### *Kredietfaciliteiten*

ZVH heeft een kredietfaciliteit ad. € 3,0 miljoen op haar rekening courant.

### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft ZVH een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door ZVH opgenomen, door het WSW geborgde leningen met uitzondering van leningen met een variabele hoofdsom. Bij leningen met een variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting van 75% van de maximale hoofdsom. Ultimo 2019 bedraagt dit obligo € 11,9miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient ZVH het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. ZVH verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige borgingsplafond.

### *Verstreckte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. ZVH heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

### *Verplichting in het kader van art. 2:403 BW verklaringen*

De Toegelaten Instelling stelt zich garant voor de eventuele schulden van de deelneming ZVH Vastgoed B.V.

### *Loopbaanontwikkelingsbudgetten*

Iedere medewerker beschikt over een loopbaanontwikkelingsbudget van € 900 per aanwezig dienstjaar met een maximum van € 4.500. Hieruit kunnen functie-of persoonsgerichte opleidingen betaald worden die geen direct organisatiebelang hebben.

### **Verbonden partijen**

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen 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 statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van ZVH en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

## 10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### 10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 10.1.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen	35.283	34.729
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.177	1.206
	<b>36.459</b>	<b>35.935</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-461	-404
	<b>35.999</b>	<b>35.531</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,6% ( 1 juli 2018: 0,7%)

#### 10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	3.190	2.919
	<b>3.190</b>	<b>2.919</b>

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van verhoging/verlaging van de vergoedingen aanpassing voorschotbedragen servicekosten.

#### 10.1.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
Servicecontracten	3.066	3.134
	<b>3.066</b>	<b>3.134</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

#### 10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	1.772	1.684
Overig	928	588
	<b>2.700</b>	<b>2.272</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, verkoop en overige activiteiten.

## Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen voor de gehele groep betreffen:

	2019	2018
Lonen en salarissen, incl. inleenkrachten	3.007	2.788
Sociale lasten	378	357
Pensioenlasten	324	316
Totaal	3.709	3.461

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2019		2018	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.591	42,9%	1.551	44,8%
Lasten onderhoudsactiviteiten	593	16,0%	588	17,0%
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)				
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	104	2,8%	97	2,8%
Overige organisatiekosten	1.421	38,3%	1.225	35,0%
Totaal	3.709		3.461	

Gedurende het jaar 2019 had de corporatie gemiddeld 38,9 werknemers in dienst (2018: 38,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0). In 2019 is er geen sprake geweest van ziektes langer dan drie maanden of arbeidsongeschiktheid.

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2019	2018
Directie	1,0	1,0
Ondersteunend	18,0	15,1
Uitvoerend	19,9	22,6
Totaal	38,9	38,7

## Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van ZVH is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.



De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 110,7% (2018: 115,9%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2018 op 125,3%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Het verloop van de dekkingsgraad is onzeker en afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. ZVH heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door ZVH. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

#### 10.1.5 Onderhoudslasten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	6.178	6.143
Mutatie-onderhoud	1.965	1.492
Klachtenonderhoud	2.806	2.348
Toegerekende organisatiekosten	775	802
<b>Totaal</b>	<b>11.724</b>	<b>10.785</b>

ZVH heeft in 2019 € 0,9 miljoen meer besteedt aan onderhoud dan in 2018. Er is meer besteedt aan mutatie onderhoud (€ 0,5 miljoen) en klachtenonderhoud (€ 0,5 miljoen). Er is € 0,8 miljoen aan organisatiekosten, lonen en bedrijfskosten, toegerekend, conform handleiding SBR.

#### 10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

##### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Totaal	2019	2018
Bruto verkoopopbrengst	5.995	8.949
Verkoopkosten	49	145
Verkoop opbrengst	5.946	8.804
Toegerekende organisatiekosten	150	167
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.433	6.441
	<b>1.363</b>	<b>2.196</b>

## Verkoop woningen

	2019	2018
Verkoopopbrengst	2.685	6.782
Af: Verkoopkosten	41	122
Toegerekende organisatiekosten	67	127
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.649	5.307
	<u>-72</u>	<u>1.226</u>

De verkoopopbrengst betreft 18 verkochte woningen (2018: 25 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,5 miljoen.

## Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2019	2018
Verkoopopbrengst	3.310	2.167
Af: Verkoopkosten	3	22
Toegerekende organisatiekosten	83	40
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	1.784	1.134
	<u>1.440</u>	<u>971</u>

De verkoop betreft 8 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 6 woningen) en 8 afgekochte koopgarantcontracten (2018: 6 woningen).

Geactiveerde ongerealiseerde verliezen VOV Fiscaal bedraagt ultimo 2019 € 11,5 mio. Dat betekent bij een percentage van 25% een latentie van € 2,9 mio.

## Verkoop grondposities

	2019	2018
Verkoopopbrengst	0	0
Af: Verkoopkosten	5	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
	<u>-5</u>	<u>0</u>

## 10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-8.787	-16.022
	<u>-8.787</u>	<u>-16.022</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de vrijval van de onrendabels van de opgeleverde projecten Plantsoenen en Kleurenflat Vermiljoen (€ 1,4 miljoen) en het onrendabel op de investeringen in Kleurenflat Bergblauw (€ 9,8 miljoen) en afwaardering van grondposities (€ 0,3 miljoen).

### 10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	26.899	113.967
	<u>26.899</u>	<u>113.967</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn het resultaat van de stijging van de marktwaarde. Toelichting op de waardering staat onder 9.1.

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

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.109	3.316
Vrijval waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	-3.060	-2.057
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-785	-2.354
Vrijval waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	2.892	2.022
	<u>155</u>	<u>928</u>

## 10.4 Netto resultaat overige activiteiten

### 10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	255	239
Erfpacht	473	451
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	0	2
	<u>728</u>	<u>692</u>

### 10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	172	127
	<u>172</u>	<u>127</u>

## 10.5 Overige organisatiekosten

	2019	2018
Toegerekende personeelskosten	1.421	1.225
Accountant	124	134
Fiscaal	105	30
Treasury	46	27
Advies/Juridisch	225	302
Toegerekende bedrijfskosten	633	633
	<u>2.554</u>	<u>2.351</u>

## 10.6 Leefbaarheid

	2019	2018
Overige leefbaarheidsbijdragen	60	1
	<u>60</u>	<u>1</u>

## 10.7 Financiële baten en lasten

### 10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Rente op liquide middelen	0	1
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## 10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rente langlopende schulden:		
- Leningen kredietinstellingen **	8.151	8.506
- Overige schulden	17	26
- Borgstellingsvergoeding	20	18
Rente kortlopende schulden:		
- Kortlopende schulden	0	0
Af: geactiveerde rente grondposities	0	-162
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>8.188</b>	<b>8.387</b>

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 4,5%. (2018; 4,5%).

## 10.8 Belastingen

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit alleen de component Mutatie latente belastingen ad. € 0,9 miljoen (2018: - € 0,8 miljoen), zie ook toelichting 9.3.1.

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2018: 25%). Het effectieve belastingtarief is 56,3% negatief.

## 10.9 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Resultaat deelneming Conrad Zaandam B.V.	0	0
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Enkelvoudige Jaarrekening 2019

## 11 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(voor voorgestelde resultaat bestemming) (x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
Onroerende zaken in exploitatie DAEB		612.464	581.706
Onroerende zaken in exploitatie N-DAEB		146.060	143.725
Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie		387	15
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		21.989	23.941
		<b>780.900</b>	<b>749.387</b>
<i>Materiële vaste activa</i>			
(On)roerende zaken voor eigen gebruik		1.896	2.228
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen	14.1.1	139	139
Latente belastingvordering(en)		3.419	2.568
Overige vorderingen		4	24
		<b>3.562</b>	<b>2.731</b>
<b>Som der vaste activa</b>		<b>786.358</b>	<b>754.346</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		296	386
Overige voorraden		1.320	1.690
		<b>1.616</b>	<b>2.076</b>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren		184	157
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.1.2	836	900
Overige vorderingen en overlopende activa		418	1.170
		<b>1.438</b>	<b>2.227</b>
<b>Liquide middelen</b>		<b>3.524</b>	<b>6.490</b>
<b>Som der vlottende activa</b>		<b>6.578</b>	<b>10.793</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>792.936</b>	<b>765.139</b>

	Ref.	2019	2018
<b>Eigen vermogen</b>	<b>14.1.3</b>		
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Herwaarderingsreserve		373.411	350.698
Overige reserve		137.092	53.492
Resultaat boekjaar		26.993	106.313
		<b>537.513</b>	<b>510.520</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		9.554	11.628
Voorziening deelnemingen		481	442
Voorziening overige		0	0
		<b>10.035</b>	<b>12.070</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden/leningen kredietinstellingen		210.001	192.704
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		19.368	21.475
Overige Schulden		517	522
		<b>229.886</b>	<b>214.701</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan kredietinstellingen		7.703	18.180
Schulden aan leveranciers		1.303	2.753
Belastingen en premie sociale verzekeringen		1.153	1.450
Schulden ter zake van pensioenen		0	3
Overlopende passiva		5.344	5.463
		<b>15.503</b>	<b>27.849</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>792.936</b>	<b>765.139</b>



## 12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten		35.999	35.530
Opbrengsten servicecontracten		3.192	2.921
Lasten servicecontracten		-3.066	-3.134
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-2.687	-5.954
Lasten onderhoudsactiviteiten		-11.665	-10.642
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.946	-2.346
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>16.827</b>	<b>16.375</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.946	8.804
Toegerekende organisatiekosten		-149	-166
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-4.433	-6.441
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.364</b>	<b>2.197</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-8.787	-16.022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		26.899	113.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		155	928
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>18.267</b>	<b>98.873</b>
Opbrengst overige activiteiten		470	452
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>470</b>	<b>452</b>
Overige organisatiekosten		-2.541	-2.336
Leefbaarheid		-60	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		40	42
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.188	-8.387
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-8.148</b>	<b>-8.345</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>26.179</b>	<b>107.215</b>
Belastingen		852	-803
Resultaat deelnemingen		-38	-100
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>26.993</b>	<b>106.312</b>

## 13 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

### Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op d.d. 24 juni 2020.

Voor de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat, wordt verwezen naar de grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

### Activiteiten van de corporatie

Voor de toelichting van de activiteiten van de corporatie wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Continuïteit van de activiteiten

Voor de toelichting van de continuïteit van de activiteiten wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Schattingswijziging

Voor de toelichting van de schattingswijziging wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Presentatiewijzigingen

#### Onderscheid en toelichting cijfers DAEB-tak en niet-DAEB-tak

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("RTIV") moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening 2019 gescheiden balansen, winst - en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. In de recent verschenen uiting 2019-1 is verduidelijkt dat deze overzichten alleen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening dienen te worden opgenomen, oftewel alleen als de corporatie een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

ZVH bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden

	2019	2018
Bedrijfsonroerend goed (BOG) in exploitatie	57	58
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	328	331
Sociale huurwoningen in exploitatie	242	247
Parkeervoorzieningen	622	593
Erfpachtkavels	170	178
Totaal	1.419	1.407

Deze verhuureenheden worden in eigendom van ZVH aangehouden of verkocht, afhankelijk van de in de doelportefeuille gemaakte keuze. De sociale huurwoningen zijn woningen die bij mutatie geliberaliseerd worden verhuurd of worden verkocht.

### Functioneel model

In 2018 is een nadere specificatie inzake het samenstellen van het functioneel model door SBR Wonen gepubliceerd. ZVH volgt de uitgangspunten van deze publicatie bij het samenstellen van het functioneel model.

### Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

### Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

### Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument

worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

## 14 Toelichting enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

### 14.1 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2019 (x € 1.000)

#### 14.1.1 Overige deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Dochter/Deelneming	Woonplaats	Belang		Waarde	
		2019	2018	2019	2018
<i>Directe belangen</i>					
Conrad Zaandam BV	Rotterdam	50%	50%	139	139
ZVH Vastgoed BV	Zaanstad	100%	100%	0	0
Woningnet NV	Weesp	1%	1%	0	0
				<b>139</b>	<b>139</b>

Bij een negatief eigen vermogen is de waarde van de deelneming op € 0 gesteld en is de waarde in mindering gebracht op de langlopende vorderingen en/of is een voorziening aangelegd.

	Conrad Zaandam BV	ZVH Vastgoed BV	Woningnet NV	
Boekwaarden 1 januari	139	0	0	139
<b>Mutaties</b>				0
Toevoegingen				0
Aflossingen				0
Voorziening/afboeking		-38		-38
Resultaat deelnemingen		38		38
Totaal mutaties	0	0	0	0
Boekwaarden 31 december	139	0	0	139

#### 14.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2019	2018
Rekening courant vordering ZVH Vastgoed BV	836	900
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>836</b>	<b>900</b>

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 4,5% rente per jaar berekend (2018: 4,5%). Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

#### 14.1.3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2019	2018
Wettelijke en statutaire reserves	17	17
Overige reserve	137.092	53.492
Herwaarderingsreserve	373.411	350.698
Resultaat boekjaar	26.993	106.313
<b>Totaal</b>	<b>537.513</b>	<b>510.520</b>

#### Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2019	2018
Herrekenende herwaarderingsreserve 1 januari	350.698	255.781
Realisatie verkoop	-1.453	-3.271
Mutatie door herwaardering	24.166	98.188
<b>Herwaarderingsreserve 31 december</b>	<b>373.411</b>	<b>350.698</b>

De herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

De realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve is geconsolideerd opgenomen.

## Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2019	2018
Overige reserve 1 januari	159.805	148.408
Resultaat boekjaar	26.993	106.313
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-22.713	-94.916
Overige reserve 31 december	<u>164.085</u>	<u>159.805</u>

## Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 27 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 27 miljoen aan de overige reserves toe te voegen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 22,7 miljoen wordt uit de overige reserves onttrokken en ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is conform bovenstaande in de jaarrekening verwerkt.

ZVH kent geen statutaire bepalingen omtrent de winstverdeling. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

## 14.2 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2019(x € 1.000)

### 14.2.1 Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Resultaat De Conrad Zaandam B.V.	0	0
Resultaat ZVH Vastgoed B.V.	-38	-100
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<u><b>-38</b></u>	<u><b>-100</b></u>

## DAEB en niet-DAEB splitsing

De aard van de niet-DAEB activiteiten is in de grondslagen opgenomen.

### Balans

	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<i>Materiele vaste activa</i>								
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	612.464	0		612.464	581.706	0		581.706
Onroerende zaken in exploitatie N-DAEB	0	146.059		146.059	0	143.725		143.725
Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie	387	0		387	14	0		14
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	21.990		21.990	0	23.942		23.942
	<b>612.851</b>	<b>168.049</b>	<b>0</b>	<b>780.900</b>	<b>581.720</b>	<b>167.667</b>	<b>0</b>	<b>749.387</b>
<i>Materiële vaste activa</i>								
(On)roerende zaken voor eigen gebruik	1.896	0		1.896	2.228	0		2.228
<i>Financiële vaste activa</i>								
Deelnemingen	0	139		139	0	139		139
Netto vermogenswaarde Niet DAEB	126.396		-126.396	0	116.774		-116.774	0
Interne lening	23.864		-23.864	0	31.117		-31.117	0
Latente belastingvordering(en)	3.419	0		3.419	2.568	0		2.568
Overige vorderingen	4	0		4	24	0		24
	<b>153.683</b>	<b>139</b>	<b>-150.260</b>	<b>3.562</b>	<b>150.483</b>	<b>139</b>	<b>-147.891</b>	<b>2.731</b>
<b>Som der vaste activa</b>	<b>768.430</b>	<b>168.188</b>	<b>-150.260</b>	<b>786.358</b>	<b>734.431</b>	<b>167.806</b>	<b>-147.891</b>	<b>754.346</b>
<b>Vlottende activa</b>								
<i>Voorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	296		296	0	386		386
Overige voorraden	1.320	0		1.320	1.690	0		1.690
	<b>1.320</b>	<b>296</b>	<b>0</b>	<b>1.616</b>	<b>1.690</b>	<b>386</b>	<b>0</b>	<b>2.076</b>
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	184	0		184	157	0		157
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	836		836	0	900		900
Overige vorderingen en overlopende activa	419	0	0	419	1.170	0	0	1.170
	<b>603</b>	<b>836</b>	<b>0</b>	<b>1.439</b>	<b>1.327</b>	<b>900</b>	<b>0</b>	<b>2.227</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.728</b>	<b>796</b>		<b>3.523</b>	<b>5.774</b>	<b>716</b>		<b>6.490</b>
<b>Som der vlottende activa</b>	<b>4.650</b>	<b>1.928</b>	<b>0</b>	<b>6.578</b>	<b>8.791</b>	<b>2.002</b>	<b>0</b>	<b>10.793</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>773.080</b>	<b>170.116</b>	<b>-150.260</b>	<b>792.936</b>	<b>743.222</b>	<b>169.808</b>	<b>-147.891</b>	<b>765.139</b>



	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
<b>Eigen vermogen</b>								
Wettelijke en statutaire reserves	17	0		17	17	0		17
Overige reserve	216.454	37.142	-116.504	137.092	129.811	17.175	-93.494	53.492
Herwaarderingsreserve	294.049	79.362		373.411	274.379	76.319		350.698
Resultaat boekjaar	26.993	9.892	-9.892	26.993	106.312	23.280	-23.280	106.312
	<b>537.513</b>	<b>126.396</b>	<b>-126.396</b>	<b>537.513</b>	<b>510.519</b>	<b>116.774</b>	<b>-116.774</b>	<b>510.519</b>
<b>Voorzieningen</b>								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	9.554	0		9.554	11.628	0		11.628
Voorziening deelnemingen	0	481		481	0	442		442
Voorziening overige	0	0		0	0	0		0
	<b>9.554</b>	<b>481</b>	<b>0</b>	<b>10.035</b>	<b>11.628</b>	<b>442</b>	<b>0</b>	<b>12.070</b>
<b>Langlopende schulden</b>								
Schulden/leningen kredietinstellingen	210.001	0		210.001	192.704	0		192.704
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	0	19.368		19.368	0	21.475		21.475
Interne lening		23.864	-23.864	0		31.117	-31.117	0
Overige Schulden	510	7		517	522	0		522
	<b>210.511</b>	<b>43.239</b>	<b>-23.864</b>	<b>229.886</b>	<b>193.226</b>	<b>52.592</b>	<b>-31.117</b>	<b>214.701</b>
<b>Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan kredietinstellingen	7.703	0		7.703	18.180	0		18.180
Schulden aan leveranciers	1.303	0		1.303	2.753	0		2.753
Belastingen en premie sociale verzekeringen	1.153	0		1.153	1.450	0		1.450
Schulden ter zake van pensioenen	0	0		0	3	0		3
Overlopende passiva	5.344	0	0	5.344	5.463	0	0	5.463
	<b>15.503</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.503</b>	<b>27.849</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27.849</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>773.081</b>	<b>170.116</b>	<b>-150.260</b>	<b>792.937</b>	<b>743.222</b>	<b>169.808</b>	<b>-147.891</b>	<b>765.139</b>

## Winst – en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	29.885	6.114		35.999	29.404	6.127		35.531
Opbrengsten servicecontracten	2.791	402		3.193	2.548	372		2.921
Lasten servicecontracten	-2.851	-214		-3.065	-2.915	-220		-3.135
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.253	-434		-2.687	-5.299	-656		-5.954
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.636	-1.030		-11.665	-9.729	-912		-10.642
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.315	-631		-4.946	-1.855	-492		-2.347
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.621</b>	<b>4.208</b>	<b>0</b>	<b>16.829</b>	<b>12.154</b>	<b>4.220</b>	<b>0</b>	<b>16.374</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-5	5.951		5.946	626	8.179		8.805
Toegerekende organisatiekosten	0	-149		-149	-12	-154		-166
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-4.433		-4.433	-528	-5.913		-6.441
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-5</b>	<b>1.369</b>	<b>0</b>	<b>1.364</b>	<b>86</b>	<b>2.112</b>	<b>0</b>	<b>2.198</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.787	0		-8.787	-15.902	-119		-16.021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.916	4.983		26.899	96.751	17.216		113.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	155		155	0	928		928
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>13.129</b>	<b>5.138</b>	<b>0</b>	<b>18.267</b>	<b>80.849</b>	<b>18.025</b>	<b>0</b>	<b>98.874</b>
Opbrengst overige activiteiten	190	280		470	148	304		451
Kosten overige activiteiten	0	0		0	0	0		0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>190</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>148</b>	<b>304</b>	<b>0</b>	<b>451</b>
Overige organisatiekosten	-2.294	-247		-2.541	-2.118	-218		-2.336
Leefbaarheid	-58	-2		-60	-1	0		-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	856	40	-856	40	1.104	41	-1.103	42
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.188	-856	856	-8.188	-8.387	-1.103	1.103	-8.387
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.332</b>	<b>-816</b>	<b>0</b>	<b>-8.148</b>	<b>-7.283</b>	<b>-1.062</b>	<b>0</b>	<b>-8.345</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>16.251</b>	<b>9.930</b>	<b>0</b>	<b>26.181</b>	<b>83.835</b>	<b>23.380</b>	<b>0</b>	<b>107.215</b>
Belastingen	851	0		851	-803	0		-803
Resultaat deelnemingen	0	-38		-38	0	-100		-100
Resultaat niet daeb tak	9.892	0	-9.892	0	23.280	0	-23.280	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>26.994</b>	<b>9.892</b>	<b>-9.892</b>	<b>26.994</b>	<b>106.312</b>	<b>23.280</b>	<b>-23.280</b>	<b>106.312</b>

## Direct kasstroom overzicht

Direct kasstroom overzicht	31-12-2019				31-12-2018			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>								
Huren	29.930	6.124		36.053	29.053	6.054		35.107
Vergoedingen	2.676	233		2.908	2.472	215		2.687
Overige bedrijfsontvangsten	305	449		754	224	461		686
Renteontvangsten	856	0	-856	0	1.103	9	-1.103	10
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>33.767</b>	<b>6.805</b>	<b>-856</b>	<b>39.716</b>	<b>32.852</b>	<b>6.740</b>	<b>-1.103</b>	<b>38.489</b>
Erfpacht	30	2		32	23	4		27
Personeelsuitgaven:	2.630	428		3.058	3.179	518		3.697
Onderhoudsuitgaven	10.636	968		11.603	6.904	601		7.505
Overige bedrijfsuitgaven	6.526	1.497		8.024	5.185	1.582		6.766
Renteuitgaven	8.266	856	-856	8.266	8.920	1.103	-1.103	8.920
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0		0	293	103		395
Verhuurdersheffing	2.875	305		3.180	3.397	301		3.698
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	39	2		40	3	0		3
Vennootschapsbelasting	0	0		0	0	0		0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>31.001</b>	<b>4.058</b>	<b>-856</b>	<b>34.203</b>	<b>27.903</b>	<b>4.211</b>	<b>-1.103</b>	<b>31.012</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.765</b>	<b>2.747</b>	<b>0</b>	<b>5.513</b>	<b>4.949</b>	<b>2.528</b>	<b>0</b>	<b>7.477</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	2.762		2.762	550	6.148		6.698
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	3.310		3.310	0	1.868		1.868
Verkoopontvangsten grond	0	0		0	0	0		0
<b>Tuassentelling MVA ingaande kasstroom</b>	<b>0</b>	<b>6.072</b>	<b>0</b>	<b>6.072</b>	<b>550</b>	<b>8.016</b>	<b>0</b>	<b>8.566</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	19.442	0		19.442	14.359	0		14.359
Aankoop niet-woongelegenheden	271	0		271	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	1.560		1.560	0	1.305		1.305
Overige investeringen	167	0		167	-49	0		-49
Externe kosten bij verkoop gesaldeerd met verkoop	6	44		49	25	193		218
<b>Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>19.885</b>	<b>1.604</b>	<b>0</b>	<b>21.488</b>	<b>14.334</b>	<b>1.498</b>	<b>0</b>	<b>15.833</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-19.885</b>	<b>4.468</b>	<b>0</b>	<b>-15.416</b>	<b>-13.784</b>	<b>6.518</b>	<b>0</b>	<b>-7.266</b>
<b>FVA</b>								
Inkomsten verbindingen	0	117		117	0	-21		-21
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>	<b>-21</b>
<b>Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-19.885</b>	<b>4.586</b>	<b>0</b>	<b>-15.299</b>	<b>-13.784</b>	<b>6.497</b>	<b>0</b>	<b>-7.287</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>								
<b>Ingaand</b>								
Mutatie langlopende schulden	25.000	0		25.000	10.500	0		10.500
Mutatie interne lening	7.253	0	-7.253	0	9.000	0	-9.000	0
<b>Uitgaand</b>								
Aflossing langlopende schulden	-18.180	0		-18.180	-20.657	0		-20.657
Aflossing interne lening	0	-7.253	7.253	0	0	-9.000	9.000	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>14.073</b>	<b>-7.253</b>	<b>0</b>	<b>6.820</b>	<b>-1.157</b>	<b>-9.000</b>	<b>0</b>	<b>-10.157</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-3.046</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>-2.966</b>	<b>-9.993</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>-9.967</b>

## 15 Overige informatie

### 15.1 Vrijstellings-mogelijkheid

ZVH maakt gebruik van de vrijstellings-mogelijkheid die de wet biedt om de bezoldiging van de directeur-bestuurder in deze paragraaf niet te verstrekken. In tabel bezoldiging topfunctionarissen op pagina 68 is de bezoldiging van de heren F.A.M. van Dooren en F.C.B. Storm te vinden.

### 15.2 Bezoldiging van (gewezen) bestuurders en (gewezen) commissarissen

ZVH heeft één directeur bestuurder. Deze functie is van 1 januari tot en met 30 juni vervuld door dhr. F.A.M. van Dooren. Na vertrek van dhr. Van Dooren is deze functie vervuld door dhr. F.C.B. Storm van 15 juni tot en met 31 december.

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd (x € 1.000):

Naam	Functie	2019	2018
J.G. van der Bijl	Voorzitter	12,8	11,2
Ir. A.P. Klaase	Vice-voorz.	10,0	9,3
J.P.C. Pannekeet RA	Lid	10,0	9,3
P.A. de Bakker	Lid	10,0	9,3
E.W.M. Aalsma	Lid	10,0	0
Mr. P Wieringa	Lid	0,0	6,7
<b>Totaal</b>		<b>52,8</b>	<b>45,8</b>

## Wet Normering Topinkomens

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2019 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

bedragen x € 1	drs. F.A.M. van Dooren	F.C.B. Storm
Funcctiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 30/6	15/6 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja

Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	71.119	76.967
Beloningen betaalbaar op termijn	14.466	11.726
Totaal bezoldiging	85.585	88.693
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F)	80.334	88.767
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht van toepassing	nvt

Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2018 in fte	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.314
Beloningen betaalbaar op termijn	28.569
Totale bezoldiging 2018	177.883
Individueel bezoldigingsmaximum	156.000

bedragen x € 1	J.G. van der Bijl	Ir. A.P. Klaasse	J.P.C. Pannekeet RA	P.A. de Bakker	E.W.M. Aalsma
Funcctiegegevens	Voorzitter RVC	Vice Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Totaal bezoldiging	12.793	9.957	9.957	9.957	9.957
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F)	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt

Gegevens 2018				
bedragen x € 1	J.G. van der Bijl	Ir. A.P. Klaasse	J.P.C. Pannekeet RA	P.A. de Bakker
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Vice Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging 2018	11.243	9.289	9.289	9.289
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (klasse F)	23.400	15.600	15.600	15.600

Voor de toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT 2019 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Gelet op het aantal verhuureenheden per 1 januari 2018 en het aantal inwoners van de gemeente Zaanstad valt ZVH onder bezoldigingsklasse F van de tabel t.b.v. de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2019.

De WNT-norm voor topfunctionarissen in 2019 is € 162.000. De bezoldiging van toezichthouders mag niet meer bedragen dan 15% hiervan zijnde € 24.300 (voorzitter) respectievelijk 10% hiervan zijnde € 16.200 (leden). De bezoldiging van de topfunctionarissen ZVH past binnen de normen van de WNT. De overschrijding van de maximale bezoldiging van de heer van Dooren valt onder de overgangsregeling.

#### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

## 15.2 Accountantskosten

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2019	2018
Onderzoek van de jaarrekening	103	112
Andere controleopdrachten	21	22
	<hr/> 124	134

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ZVH en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden zijn verricht. Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

## 15.3 Gebeurtenissen na balansdatum

In het voorjaar 2020 heeft het coronavirus voor een wereldwijze crisissituatie gezorgd. Deze crisis raakt ook ZVH in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders en de leveranciers en dienstverleners. Verder worden alleen spoedeisende reparaties uitgevoerd die gevolgen hebben voor veiligheid en gezondheid. De onderhoudsprojecten zijn zo veel mogelijk tijdelijk uitgesteld en bij de nieuwbouwprojecten is sprake van een beperkte vertraging in de uitvoering. Nieuwe verhuringen zijn gedeeltelijk uitgesteld en voor ontstane huurachterstanden wordt gezamenlijk met de huurder naar een

oplossing gekeken. Omdat de ingaande kasstromen van ZVH naar verwachting niet materieel negatief beïnvloed worden, is de inschatting dat de financiële impact van de coronacrisis vooralsnog beperkt is. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

## **16 Overige gegevens**

### **16.1 Statutaire resultaatbestemming**

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is de door het bestuur opgestelde jaarrekening over 2019 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De jaarrekening is gecontroleerd door BDO Audit & Assurance BV.

Het bestuur en Raad van Commissarissen verklaren dat de middelen van ZVH in het verslagjaar uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.




Zaandam, 26 juni 2020

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Origineel getekend door de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.


Directeur-bestuurder

De heer F.C.B. Storm



De Raad van Commissarissen

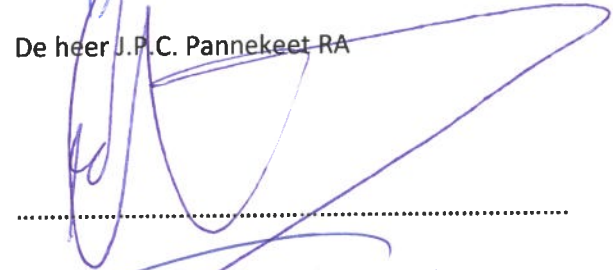
Mevrouw drs. J.G. van der Bijl RA



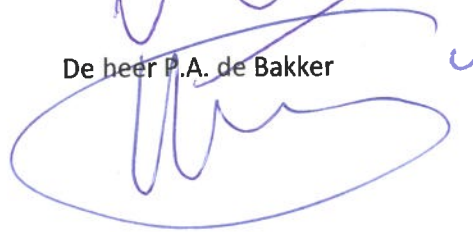
De heer ir. A.P. Klaase



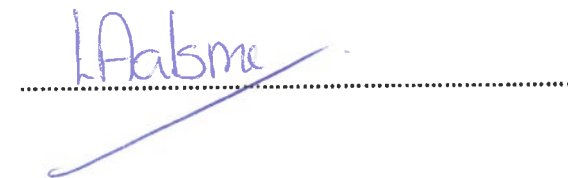
De heer J.P.C. Pannekeet RA



De heer P.A. de Bakker



Mevrouw Mr. ing. E.W.M. Aalsma



**16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**