

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Zaandam

Jaarrekening 2017

Inhoud

Geconsolideerde Jaarrekening 2017

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2017	4
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017	6
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	7
4	Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening	9
5	Grondslagen voor de balanswaardering	10
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	18
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	20
8	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht.....	22
9	Toelichting op de geconsolideerde balans.....	23
10	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	45

Enkelvoudige Jaarrekening 2017

11	Enkelvoudige balans per 31 december 2017	54
12	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017	56
13	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening.....	57
14	Toelichting enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	59
15	Overige informatie.....	62
16	Overige gegevens	67

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
VASTE ACTIVA			
Materiele vaste activa			
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	9.1	482.855	532.193
Onroerende zaken in exploitatie N-DAEB		131.340	52.356
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		648	768
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		22.682	21.911
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		3.060	2.716
		640.585	609.944
Financiële vaste activa			
	9.3		
Deelnemingen	13.3.1	139	139
Latente belastingvordering(en)	9.3.1	3.877	5.693
Overige vorderingen		58	99
		4.074	5.931
Som der vaste activa		644.659	615.875
Vlottende activa			
Voorraden			
	9.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.904	3.489
		1.904	3.489
Vorderingen			
	9.5		
Huurdebiteuren		213	212
Overige vorderingen en overlopende activa		211	327
		424	539
Liquide middelen	9.6	16.482	12.301
Som der vlottende activa		18.810	16.329
TOTAAL ACTIVA		663.469	632.204

	Ref.	2017	2016
<i>Eigen vermogen</i>	13.3.3		
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Overige reserve		148.914	139.757
Herwaarderingsreserve		255.781	225.506
		404.712	365.280
<i>Voorzieningen</i>	9.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		7.888	0
Voorziening reorganisatiekosten		140	0
Voorziening overige		0	300
		8.028	300
<i>Langlopende schulden</i>	9.9		
Schulden/leningen kredietinstellingen		202.883	226.041
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		21.143	21.385
Overige Schulden		526	554
		224.552	247.980
<i>Kortlopende schulden</i>	9.10		
Schulden aan kredietinstellingen		18.157	11.136
Schulden aan leveranciers		1.936	1.184
Belastingen en premie sociale verzekeringen		961	600
Schulden ter zake van pensioenen		3	0
Overlopende passiva		5.120	5.724
		26.177	18.644
TOTAAL PASSIVA		663.469	632.204

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	10.1.1	35.415	35.405
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	2.993	3.096
Lasten servicecontracten	10.1.3	-3.107	-3.064
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-9.085	-8.671
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-7.590	-6.740
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-54	-34
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.571	19.992
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2	13.147	6.530
Toegerekende organisatiekosten		-213	-205
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.142	-5.492
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.792	833
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	36.836	33.344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling	10.3.2	-9.495	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.3.3	1.013	737
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	10.3.4	0	-499
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.354	33.582
Opbrengst overige activiteiten	10.4	850	811
Kosten overige activiteiten		-156	-498
Netto resultaat overige activiteiten		695	313
Overige organisatiekosten	10.5	-467	-592
Leefbaarheid	10.6	-20	-6
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		0	-9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	0	8
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-8.677	-9.495
Saldo financiële baten en lasten		-8.677	-9.496
Resultaat voor belastingen		41.248	44.626
Belastingen	10.8	-1.815	-926
Resultaat na belastingen		39.433	43.700
Resultaat deelnemingen	10.9	0	17
Groepsresultaat na belastingen		39.433	43.717
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt		0	0
NETTO RESULTAAT		39.433	43.717

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(directe methode) (x € 1.000)

	2017	2016
Operationele activiteiten		
Huren	32.986	34.387
Vergoedingen	2.800	3.064
Overige bedrijfsontvangsten	1.008	973
Renteontvangsten	7	6
Saldo ingaande kasstromen	36.801	38.430
Erfpacht	27	34
Personeelsuitgaven:	1.689	3.188
Onderhoudsuitgaven	6.169	6.484
Overige bedrijfsuitgaven	5.949	6.554
Renteuitgaven	9.451	10.226
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	27	0
Verhuurdersheffing	3.102	2.892
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	14	8
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	26.428	29.386
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.373	9.044
(Des)investeringsactiviteiten		
Materiele vaste activa ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.006	3.926
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.553	1.097
Verkoopontvangsten grond	1.331	1.476
Tussentelling materiele vaste activa ingaande kasstroom	13.890	6.499
Materiele vaste activa uitgaande kasstroom		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.029	4.543
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	989	1.345
Overige investeringen	701	0
Externe kosten bij verkoop	210	92
Tussentelling materiele vaste activa uitgaande kasstroom	3.929	5.980
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiele vaste activa	9.961	519
Financiële vaste activa		
Inkomsten verbindingen	-17	123
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	-17	123
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten	9.944	642

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Opname langlopende schulden 0 5.000

Uitgaand

Aflossing langlopende schulden -16.136 -15.615

Kasstroom uit financieringsactiviteiten -16.136 -10.615

Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar 4.180 -929

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar(2016: afname) sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2017	2016
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari		
RC Bank en spaarrekening	12.301	13.230
	12.301	13.230
Mutaties boekjaar		
RC Bank en spaarrekening	4.180	-929
	4.180	-929
Stand per 31 december		
RC Bank en spaarrekening	16.481	12.301
	16.481	12.301

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. De jaarrekening is opgemaakt op 16 mei 2018.

4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De grondslagen zijn conform de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties (RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting).

4.5 Groepsverhoudingen

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

4.6 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 waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

4.7 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden is er schattingswijziging doorgevoerd, deze eenheden worden in 2017 volgens de full-versie bepaald. In 2016 zijn de

woongelegenheden en parkeergelegenheden gewaardeerd volgens de basisversie. De full-versie methode is nader uiteengezet zijn in de toelichting van de materiële vaste activa.

4.8 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. In het algemeen betreft het 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 waarderingsgrondslagen 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 (2016: 100%)
- Buitenwonen ZVH B.V. te Zaandam: 100%-deelneming (2016: 100%)
Buitenwonen ZVH B.V. is in 2017 ontbonden.
- Stichting Buitenwerk ZVH te Zaandam; 100%-deelneming (2016: 100%)
Stichting Buitenwerk ZVH is in 2017 ontbonden.

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- De Conrad Zaandam B.V. te Rotterdam: 50%-deelneming (2016: 50%)
- De Conrad B.V. te Rotterdam: 30%-deelneming (2016: 30%)
De Conrad B.V. te Rotterdam is in 2017 ontbonden.

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.

4.9 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 Materiële vaste activa

5.1.1 Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Bij het opstellen van de scheidingsvoorstellen in 2017 had de toegelaten instelling een bepaalde mate van vrijheid om een (relatief klein) deel van het DAEB-vastgoed over te hevelen naar het niet-DAEB-vastgoed. De Autoriteit woningcorporaties heeft in 2017 goedkeuring aan deze overheveling verleend. In de balans in de jaarrekening 2017 moet de toegelaten instelling onderscheid maken tussen de post DAEB vastgoed in exploitatie en de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie.. In de jaarrekening 2017 is deze overheveling van de post 'DAEB-vastgoed in exploitatie' naar de post 'niet-DAEB vastgoed in exploitatie' aangemerkt als een wijziging van de aard van het vastgoed, ingaande 1 januari 2017. De vergelijkende cijfers over 2016 (balans en winst-en-verliesrekening) zijn daarom voor deze wijziging niet aangepast.

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. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

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

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. 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.

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 woongelegenheden en parkeergelegenheden. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderungen.

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.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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".

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 2017 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 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 boekwaarde

van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie 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 geschat. 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 jaarlijkse 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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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 de 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 gereede 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 herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

5.5 Financiële vaste activa

5.5.1 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, vermindert met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de groep 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 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.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt de groep 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.

5.5.2 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 verrekening mogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, 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 25% VPB, ad 3,08% (2016: 3,11%) genomen.

5.5.3 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.

5.6 Voorraden

5.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Dit betreft diverse grondposities en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De grondposities worden 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 incurrantheid van de voorraden.

De waarde van de teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs inclusief bijbehorende terugkoop kosten.

5.7 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.

5.8 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.

5.9 Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het netto belang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

5.10 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.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden 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 herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

5.10.2 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, tenzij hieronder anders is aangegeven.

5.11 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.

5.12 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

ZVH maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door ZVH een verplichting opgenomen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

ZVH past waar mogelijk hedge accounting toe. ZVH stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat ZVH derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

5.13 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 overigens 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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

6.3 Opbrengsten 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 kosten- verdeelstaat 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 Overheidsheffingen

De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

6.8 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 geactiveerde waarde 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. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder 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). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.9 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 bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.10 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.

6.11 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.

6.12 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, schuldsanerungen, 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.

6.13 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.

6.14 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. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

6.15 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 2015 geactualiseerd en vastgesteld door de RvT. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasury beleid 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 renteafspraken loopt ZVH risico ten aanzien van toekomstige kasstroom 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 bewuste 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 betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldatum 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 2017	
<u>Verplichtingen</u>	
Bankschuld	€ 0,0 miljoen
Opgenomen kredieten	€ 0,0 miljoen
Aflossingsverplichting 2018	€ 18,2 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 9,6 miljoen
<u>Dekking</u>	
Banksaldi en deposito's	€ 16,5 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 10,0 miljoen
Kredietfaciliteit	€ 0,0 miljoen
Beschikbaar borgingsvolume WSW (2017-2019)	€ 0,0 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 wordt onderscheid gemaakt tussen kasstromen uit operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen, met uitzondering van deposito's met een looptijd langer dan drie maanden.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

9 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

9.1 Materiële vaste activa

	2017	2016
DAEB vastgoed in exploitatie	482.855	532.193
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	131.340	52.356
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	648	768
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.682	21.911
Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	3.060	2.716
	640.585	609.944

Waardeverloop Onroerende zaken in exploitatie:

	DAEB		NDAEB	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	532.193	497.481	52.356	52.824
Investeringen(1)	0	5.188	0	0
Desinvesteringen	-248	-1.511	-7.063	-2.777
Herclassificatie	-68.489	0	68.489	0
Aanpassing marktwaarde	19.399	31.036	17.557	2.308
Overige mutaties				0
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	482.855	532.193	131.340	52.356
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	192.543	205.308	63.297	20.198
Bedrijfswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	252.893	267.951	88.596	90.878

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

	2017			2016		
	Aantal	Historische Kostprijs	Marktwaaarde	Aantal	Historische Kostprijs	Marktwaaarde
Verkoop Complex	15	3.891	2.707			
Woning	16	1.105	2.398	18	1.044	2.863
Garages/bog	8	419	1.957	79	126	1.212
Erfpacht	4	239	239	4	213	213
Totaal	43	5.655	7.302	101	1.383	4.288

Waardeverloop Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	768	2.325
<u>Mutaties</u>		
Opleveringen	0	0
Investerings(1)	1.545	3.632
Desinvesteringen	0	-5.189
Herclassificatie	0	0
Aanpassing marktwaarde	-1.665	0
Overige mutaties	0	0
Totaal mutaties	-120	-1.557
Boekwaarde per 31 december	648	768

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

In Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zitten investeringen in verbeteringen van de Kleurenflats en de Plantsoenen. Begin 2017 is het investeringsbesluit voor verbetering van de eerste flat van de Kleurenflats goedgekeurd. Voor de gemaakte kosten is € 1,7 miljoen als onrendabel aangemerkt.

Waardeverloop Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	21.911	20.687
<u>Mutaties</u>		
Opleveringen	0	0
Investerings(1)	0	0
Desinvesteringen	-2.550	-1.090
Herclassificatie	0	0
Aanpassing marktwaarde	3.321	2.314
Overige mutaties	0	0
Totaal mutaties	771	1.224
Boekwaarde per 31 december	22.682	21.911

In 2017 zijn er 8 koopgarant woningen teruggekocht (2016: 9) en 10 koopgarantcontracten afgekocht waardoor de Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden met € 2,6 miljoen zijn afgenomen. De marktwaarde van de koopgarant woningen is in 2017 gemiddeld met 17,1% gestegen waardoor de boekwaarde van de portefeuille stijgt met € 3,3 miljoen.

Ultimo 2017 bestaat de koopgarant portefeuille uit 130 woningen (2016: 148).

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 waarden 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 markthuur 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 markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden

	2017	2018	2019	2020	2021 en verder
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Loonstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging	8,20%	11,20%	6,60%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe *	885	885	885	885	885
Mutatieonderhoud - EGW	836	836	836	836	836
Mutatieonderhoud - MGW	628	628	628	628	628
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	188	188	188	188	188
Mutatieonderhoud - zorgeneid (extr.muraal)	628	628	628	628	628
Beheerkosten - EGW	427	427	427	427	427
Beheerkosten - MGW	420	420	420	420	420
Beheerkosten - studenteneenheid	395	395	395	395	395
Beheerkosten - zorgeneid (extr.muraal)	387	387	387	387	387
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
OZB gemiddelde tarief	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%	0,59%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
	2017	2018	2019	2020	2021 en verder
Mutatiekans bij doorexpluiten <u>minimaal</u>	2%	2%	2%	2%	2%
Mutatiekans bij uitponen	7%	6%	6%	6%	6%
Verkoopkosten bij uitponen, als percentage van de leegwaarde	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Disconteringsvoet	6,41%	6,41%	6,41%	6,41%	6,41%

* betreft gemiddelde bedragen op basis van onderstaand model

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2017	2018	2019	2020 en verder
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%
Instandhoudingsonderhoud		€ 5,10 per m2 bvo		
Mutatieonderhoud		€ 10,20 per m2 bvo		
Marketing		% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed		3% van de marktthuur		
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed		2% van de marktthuur		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
OZB gemiddelde tarief	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Disconteringsvoet	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 508 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeerplaatsen

	2017	2018	2019	2020 en verder
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 47 per jaar		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 157 per jaar		
Beheerkosten - parkeerplaats		€ 25,50 per jaar		
Beheerkosten – garagebox		€ 36 per jaar		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
OZB gemiddelde tarief	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Disconteringsvoet	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%

Parameters intramuraal zorgvastgoed

	2017	2018	2019	2020 en verder
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%
Instandhoudingsonderhoud		€ 8,15 per m2 bvo		
Mutatieonderhoud		€ 10,20 per m2 bvo		
Marketing		14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten		2,5% van de markthuur		
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
OZB gemiddelde tarief	0,60%	0,60%	0,60%	0,60%
Disconteringsvoet	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%

In 2017 is er 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. 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;
- exityield; deze vrijheidsgraad is toegepast voor de BOG/MOG/ZOG. 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 waarderingsuitkomsten 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 nieuwe erfpachtcontracten te verwerken;
- leegwaarde(stijging); deze vrijheidsgraad is toegepast voor woningen en parkeergelegenheden.. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-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 incidenteel toegepast, 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.
- bijzondere omstandigheden; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- onderhoud; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2017beter 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.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen (NB: In het overzicht zijn alleen de parameters opgenomen met de grootste uitslag):

<u>Vrijheidsgraden Woningen</u>	<u>Basis</u>	<u>Taxatie</u>
Leegwaarde	791.395.000	821.810.000
Opslag IRS	6,08%	5,67%

<u>Vrijheidsgraden BOG/MOG</u>	<u>Basis</u>	<u>Taxatie</u>
Exit yield	0,00%	4,14%
Onderhoud	8,15	8,24
Opslag IRS	8,71%	8,72%

<u>Vrijheidsgraden parkeren</u>	<u>Basis</u>	<u>Taxatie</u>
Onderhoud	106	74
Leegwaarde	8.566.000	7.975.000
Opslag IRS	6,45%	7,10%

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde bedraagt:

x€ 1 miljoen	2017	2016
DAEB	252,9	314,5
Niet-DAEB	88,6	44,2
Totaal	341,5	358,7

De bedrijfswaarde is met € 19,7 miljoen gedaald ten opzichte van 2016. In onderstaande tabel staat het verloop van 2016 naar 2017.

	DAEB	NDAEB	Totaal
Bedrijfswaarde 2016 DVI	314,5	44,2	358,7
Autonoom	-5,9	-7,4	-13,3
Voorraadmutaties	-7,1	3,4	-3,7
Classificatie	-50,3	50,3	0,0
Parameters	8,0	0,3	8,3
Indexaties	-5,6	-0,2	-5,8
Huur(actuele huurprijs+verhogingsgroep)	4,3	-1,6	2,7
PO per complex	-3,8	0,1	-3,7
Investering	-0,2	0,0	-0,2
Overige bedrijfsuitgaven	-0,6	-0,4	-1,0
Restwaarde	-0,4	0,0	-0,4
Bedrijfswaarde 2017 DVI	252,9	88,6	341,5

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van ZVH. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van ZVH is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een beperkt aantal eenheden zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van ZVH en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De economische parameters zijn conform de notitie 'Update economische parameters beoordelingskader' van september 2016 uitgebracht door de Autoriteit Woningcorporaties / Inspectie Leefomgeving en Transport.

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangegane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- jaarlijkse huurverhoging conform opgave prijsinflatie economische parameters AW gemiddeld van 0,8% (2016: 1,08% en inkomensafhankelijk). Bij de berekening is rekening gehouden met de huursombenadering;
- jaarlijkse huurharmonisatie uitsluitend voor de eerste vijf jaar: 100% van de huur conform doelportefeuille, dit is gemiddeld 82% (2016: idem);
- jaarlijkse huurderiving van 0,7% als gevolg van leegstand (2016: 0,7%);
- jaarlijkse mutatiegraad van 6,8% (2016: 7,1%);
- jaarlijkse stijging van de overige exploitatie uitgaven van 2,5% (2016: 2,5%);
- jaarlijkse stijging van de onderhoudsuitgaven conform de inflatie voor bouwkostenontwikkeling van 2,5% (2016: 2,5%).

Volumeparameters:

- klachten- en mutatieonderhoudsuitgaven (op basis van ervaringscijfers): € 505 per verhuureenheid (2016: € 517);
- planmatig en groot onderhoud (uitsluitend instandhouding) per complex: conform meerjarenonderhoudsbegroting, na begrotingsperiode op basis van gemiddelden per complex;
- genormeerde verzekerings- en OZB-kosten van € 30 per verhuureenheid + 0,19% van de WOZ-waarde (2016: € 30 + 0,19% van de WOZ-waarde);
- overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 497 per verhuureenheid (2016: € 471);
- heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurdersheffing): voor 2018 en verder ingerekend op basis van het wettelijk kader.

Discontering:

- disconteringsvoet van 5,0 % voor woningen (2016: 5,0%); disconteringsmoment: medionummerando;
- contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- inrekenen restwaarde grond: € 15.000 per verhuureenheid geïndexeerd naar einde levensduur dan wel de verwachte opbrengstwaarde bij verkoop. (restwaarde grond 2015: idem);
- inrekenen woningverkoppen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 38 woningen en 44 overige eenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 25 woningen en 6 overige eenheden in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt in totaal € 6,8 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.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De boekwaarde van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaat uit:

Boekwaarde	2017	2016
Stichtingskosten en verbouwingen van het kantoor	1.905	2.142
WKO installatie	450	486
ICT	626	5
Inrichting complex	0	2
Inrichting gebouw	57	66
Inventaris	23	15
	3.060	2.716

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 30 jaar
- Inrichting gebouw lineair 10 jaar
- Installaties lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 3 jaar
- ICT - Hardware lineair 3 jaar
- ICT - Software lineair 5 jaar

Verloop Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2017	2016
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	7.166	7.166
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.450	-4.138
Boekwaarde	2.716	3.028
<u>Mutaties</u>		
Investerings (1)	708	0
Desinvesteringen	0	0
Afwaarderingen	0	0
Terugname afwaarderingen	0	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-364	-312
Totaal mutaties	344	-312
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	7.874	7.166
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.814	-4.450
Boekwaarde	3.060	2.716

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen

9.3 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarden per 1 januari	139	5.693	99	5.931
Mutaties				
Toevoegingen/ontrekking	0	-1.815	0	-1.815
Aflossingen	0	0	-41	-41
Voorziening/afboeking	0	0	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	0	-1.815	-41	-1.856
Boekwaarden per 31 december	139	3.877	58	4.074

Deelnemingen

De netto vermogenswaarde van de deelnemingen per 31 december bedraagt:

	Belang	2017	2016
De Conrad Zaandam B.V.	Direct 50%	139	139
		139	139

Overige vorderingen

Bij de overige langlopende vorderingen biedt ZVH haar huurders keuzevrijheid op het gebied van badkamers en sanitair. Indien de keuze van een huurder in financieel opzicht hoger ligt dan de norm, bestaan er twee opties: het meerwerk wordt direct afgerekend door de huurder, of de huurder betaalt het meerwerk terug in 120 maand termijnen.

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 tegen 3,08% (2016: 3,11%).

De post heeft betrekking op verkoopportefeuille, langlopende leningen, en compensabele verliezen over een gemiddelde looptijd van 5 jaar. Er is gerekend met een belastingtarief van 25%.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Verkoopportefeuille

De hogere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een passieve belastinglatentie. Gezien het langlopend karakter is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 3,08%.

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.

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 3,08%.

	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	5.693	6.618
Vpb-last latentie verkoopvijver	255	493
Vpb-bate latentie leningenportefeuille	-206	-206
Vpb-bate latentie compensabele verliezen	-1.865	-1212
Totaal Vpb-bate	-1.816	-925
Boekwaarde 31 december	3.877	5.693

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

	2017	2016
Marktwaaarde verkoopportefeuille	10.069	20.598
Fiscale waarde verkoopportefeuille	<u>8.024</u>	<u>19.536</u>
Verschil	<u>-2.045</u>	<u>-1.062</u>
- Latentie belastingverplichting verkoopvijver nominaal	511	265
- Contante waarde latentie	506	251
	2017	2016
Nominale waarde leningenportefeuille	221.040	237.177
Fiscale waarde leningenportefeuille	<u>217.974</u>	<u>233.184</u>
Verschil	<u>3.066</u>	<u>3.993</u>
- Latentie belastingvordering leningenportefeuille nominaal	767	998
- Contante waarde latentie	729	935
	2017	2016
Nominale waarde fiscaal verrekenbare verliezen	<u>10.609</u>	<u>18.659</u>
Verschil	<u>10.609</u>	<u>18.659</u>
- Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal	2.652	4.665
- Contante waarde latentie	2.642	4.508
	2017	2016
Totaal		
- Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal	3.930	5.928
- Contante waarde latentie	3.877	5.693

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

Verrekenbaar verlies 2011:	5.289
Verrekenbaar verlies 2012:	106
Verrekenbaar verlies 2013:	5.812
Verrekenbaar verlies 2014:	-598

10.609

9.4 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2017	2016
Bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling		
- grondposities	3.462	6.190
- onverkochte woningen	214	434
- overige voorraden	0	3.108
	3.676	9.732
AF: voorziening voor verliezen		
- grondposities	1.772	3.701
- onverkochte woningen	0	15
- overige voorraden	0	2.527
	1.772	6.243
Totaal	1.904	3.489

Grondposities

In 2017 heeft ZVH nog 1 grondpositie in haar bezit(2016: 2). In 2017 is deze met 1 positie afgenomen door de verkoop van de positie Kroonenburg.

Onverkochte woningen

De voorraad onverkochte koopwoningen betreft teruggekochte koopgarant woningen. In 2016 zijn er in 8 koopgarant woningen teruggekocht en 10 verkocht. Van de verkochte woningen was de aankoopwaarde € 1,5 miljoen en de verkoopwaarde € 2,1 miljoen. Eind 2017 staat er 1 woning in de verkoopvoorraad.

Overige voorraden

Van de overige voorraad is de positie te Kwadijk in 2017 verkocht.

9.5 Vorderingen

	2017	2016
Huurdebiteuren	213	212
Overige vorderingen en overlopende activa	211	327
	424	539

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*

	2017	2016
Huurdebiteuren	464	587
AF: voorziening wegens oninbaarheid	-251	-375
Totaal huurdebiteuren	213	212

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald volgens de volgende percentages:

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

Van de voorziening is € 81.000 voorzien voor vertrokken huurders.

9.5.2 *Overige vorderingen en overlopende activa*

	2017	2016
Vooruitbetaalde bedragen	32	114
Overige	179	213
Totaal overlopende activa	211	327

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan een jaar. De post overige betreft nog te ontvangen bedragen inzake de STEP subsidie voor de verbetering van de E-Flat.

9.6 **Liquide middelen**

	2017	2016
Bank	16.482	12.301
	16.482	12.301

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 2016	Dotaties	Onttrekkinge n	Vrijval	Stand per 31 december 2017
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	7.888	0	0	7.888
Voorziening reorganisatiekosten	0	140	0	0	140
Voorziening overige	300	0	0	-300	0
	300	8.028	0	-300	8.028

looptijd < 1 jaar	8.028
looptijd > 5 jaar	0

9.8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet- DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2017	0	0	0
Toevoegingen	7.888	0	7.888
Onttrekking	0	0	0
Vrijval	0	0	0
Herclassificatie	0	0	0
Stand 31 december 2017	7.888	0	7.888

looptijd < 1 jaar	7.888
looptijd > 5 jaar	0

9.8.2 Voorziening reorganisatiekosten

	Voorziening reorganisatiekosten
Stand 1 januari 2017	0
Toevoegingen	140
Onttrekking	0
Vrijval	0
Stand 31 december 2017	140
looptijd < 1 jaar	140
looptijd > 5 jaar	0

9.8.3 Overige voorzieningen

	Overige Voorziening
Stand 1 januari 2017	300
Toevoegingen	0
Onttrekking	0
Vrijval	-300
Stand 31 december 2017	0
looptijd < 1 jaar	0
looptijd > 5 jaar	0

9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2017	Aflossingsverplichting 2018	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	221.041	18.157	40.861	162.023
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.143			
Overige schulden	526			
	242.710	18.157	40.861	162.023

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	18.180	7.703	5.727	9.252

9.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

De mutaties in 2017 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari 2017 (lang- en kortlopend)	237.177
Bij: nieuwe leningen	0
Af: aflossingen	16.136
Stand per 31 december 2017 (lang- en kortlopend)	221.041

Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn 18.157

Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn 202.883

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:

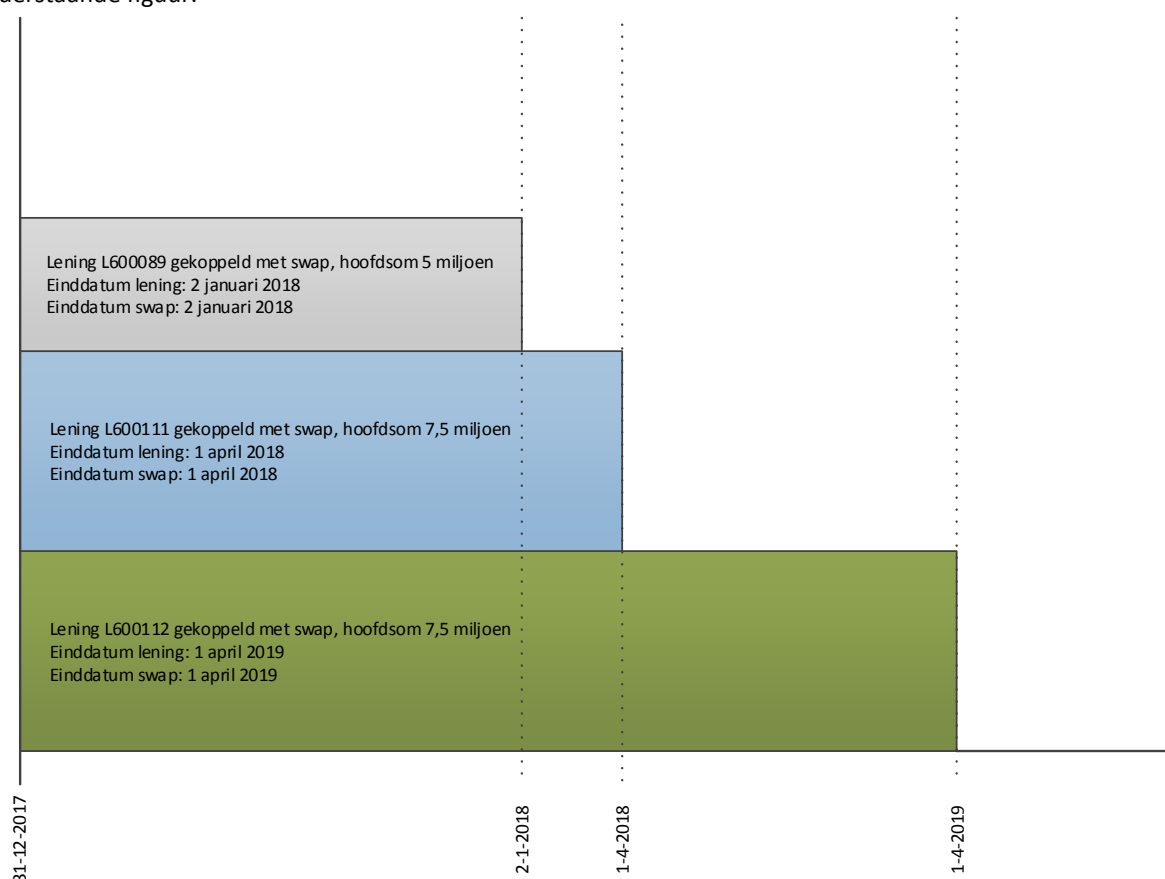
	2017	2016
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	198,5	209,7
Gemiddelde rente	4,10%	4,11%
Gemiddelde restant looptijd	22,5	22,3
Reële waarde	268,5	284,0
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	22,5	27,5
Gemiddelde rente	0,00%	0,13%
Gemiddelde restant looptijd	4,18	10,43
Reële waarde	22,5	27,5

Voor de variabel rentende leningen is voor € 20 mio aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Nr.	Soort	Relatie	Hoofdsom	Start	Eind	ZVH betaalt	ZVH ontvangt	Koppeling met	Reële waarde per 31-12-2017
1	Swap	ING	5.000	2-jan-06	2-jan-18	4,70%	6M Euribor	L600089	-242
2	Swap	ING	7.500	1-apr-09	1-apr-18	3,52%	3M Euribor	L600111	-276
3	Swap	ING	7.500	1-apr-09	1-apr-19	3,62%	3M Euribor	L600112	-577
Totaal			20.000						-1.095

De reële waarde van de derivaten bedraagt per balansdatum € 1,1 miljoen (2016: €1,9 miljoen) negatief en is als volgt bepaald: de contractuele betalingen van deze renteswaps zijn vergeleken met de per ultimo 2017 geldende rentecurve. Aangezien de te betalen rentecoupon hoger ligt dan de vergelijkbare rente van de rentecurve per ultimo 2017, behorende bij de resterende looptijd van de payerswap, is de reële waarde van de rentederivaten negatief.

De derivaten zijn volledig gekoppeld aan onderliggende financiering, de relatie is daarmee volledig effectief, zie onderstaande figuur.



Inclusief het effect van de renteswaps is de gemiddeld gewogen rente op de variabelrentende leningen 3,97%.

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 3,72% 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	Marktwaarde Basisrente	Ind.
600110	5,9	10-mrt-20	4,48%	3,96%	10-mrt-60	-4,1	
600113	4,5	18-mei-20	3,68%	3,60%	19-mei-59	-2,6	
600115	7,5	19-aug-18	3,65%	3,31%	19-aug-58	-4,0	
600114	5,0	24-sep-25	3,84%	3,45%	24-sep-57	-1,9	
600117	6,9	17-nov-26	3,22%	2,85%	17-nov-56	-1,5	
600119	8,5	21-nov-21	3,71%	3,53%	21-nov-61	-4,6	
	38,3					-18,7	

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 markttrente, behorende bij de resterende looptijd van de lening en de in het leningcontract overeengekomen basisrente. De indicatieve marktwaarde van de basisrente per herzieningsdatum, gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2017 bedraagt € 18,7 miljoen negatief.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 18 jaar (2016: 18 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 € 221 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

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

	2017	2016
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	20.641	21.799
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	744	-901
Schuld per 1 januari	21.385	20.898
Mutaties		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.609	-1.158
Opwaarderingen	2.366	1.645
Afwaarderingen	0	0
	-242	487
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	18.032	20.641
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	3.110	744
Schuld per 31 december	21.143	21.385

In 2017 zijn er 8 koopgarant woningen teruggekocht en 10 koopgarantcontracten afgekocht (2016: 9) waardoor de Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden met € 2,5 miljoen is afgenomen. De marktwaarde van de koopgarant woningen is in 2017 gemiddeld met 17,1% gestegen waardoor de verplichting van de portefeuille stijgt met € 2,4 miljoen. (Zie ook 9.1 Waardeverloop Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden).

Ultimo 2017 bestaat de Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden uit 130 terugkoop verplichtingen (2016: 148).

9.9.3 Overige schulden

	2017
Saldo per 1 januari	554
Toevoegingen	77
Afname	-26
Aflossingen	-79
Saldo per 31 december	526

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:

	2017	2016
Ontvangen waarborgsommen per 1 januari	187	176
<u>Mutaties</u>		
Toegevoegde waarborgsommen	60	37
Uitbetaalde waarborgsommen	77	26
Ontvangen waarborgsommen per 31 december	169	187

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

	2017	2016
Schulden aan kredietinstellingen	18.157	11.136
Schulden aan leveranciers	1.936	1.184
Belastingen en premies sociale verzekeringen	961	600
Schulden ter zake van pensioenen	3	0
Overlopende passiva	5.120	5.724
	26.177	18.644

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

In overlopende passiva heeft € 4,0 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

	2017	2016
Omzetbelasting	869	520
Loonbelasting & premies bedrijfsvereniging	93	80
	961	600

9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de renovatie van de Indigoflat ad. € 9,6 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een half jaar na balansdatum.

Koopgarantportefeuille

Ultimo 2017 zijn er in totaal 130 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 per ultimo 2017 voor deze koopgarant woningen bedraagt € 21,1 miljoen. De vrije verkoopwaarde van de woningen bedraagt per ultimo 2017 € 32,2 miljoen. Dit betekent dat er per 1 januari een potentiële waarde in de koopgarantportefeuille zit van € 11,1 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 zijn de stichting/vereniging 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 € 1,6 miljoen moeten afdragen aan de door Autoriteit Wonen opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

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. Ultimo 2016 bedraagt dit obligo € 8,4 miljoen. 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 faciliteringsvolume.

Verstrekte 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 deelnemingen 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 partij 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

(x € 1.000)

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

	2017	2016
Woningen en woongebouwen	33.566	33.097
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.222	2.582
	35.788	35.679
Af: huurderving wegens leegstand	-373	-274
	35.415	35.405

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,6% (1 juli 216: 1,7%)

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2017	2016
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	2.993	3.096
	2.993	3.096

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van :

- verhoging/verlaging van de vergoedingen aanpassing voorschotbedragen servicekosten.

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2017	2016
Servicecontracten	3.107	3.064
Toegerekende organisatiekosten	0	0
	<u>3.107</u>	<u>3.064</u>

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

	2017	2016
Belastingen exploitatie	1.390	1.420
Verzekeringen	150	141
Verhuurderheffing	3.102	2.892
Toegerekende organisatiekosten	3.299	2.780
Overig	1.145	1.439
	<u>9.085</u>	<u>8.671</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kosten verdeelstaat. 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:

	2017	2016
Lonen en salarissen	2.647	2.392
Sociale lasten	320	361
Pensioenlasten	309	352
Totaal	<u>3.276</u>	<u>3.105</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

		2017	2016
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	90,4%	2.961	2.807
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	6,2%	204	194
Overige organisatiekosten	3,4%	110	105
Totaal		<u>3.276</u>	<u>3.105</u>

Gedurende het jaar 2017 had de corporatie gemiddeld 39,4 werknemers in dienst (2016: 42,0). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0). Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2017 (2016: 0).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2017	2016
Directie	1,0	1,0
Assetmanagement	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	11,7	11,6
Wonen	25,7	28,5
Totaal	39,4	42,0

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/premiëkorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (2016: 109,3%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2016 op 125,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

10.1.5 Onderhoudslasten

	2017	2016
Planmatig onderhoud	3.863	3.859
Mutatie-onderhoud	1.372	1.133
Klachtenonderhoud	2.355	1.748
Totaal	7.590	6.740

ZVH heeft in 2017 € 0,9 miljoen meer besteedt aan onderhoud dan in 2016. De bestedingen aan mutatie onderhoud liggen € 0,2 miljoen hoger dan 2016. Dit komt met name door de stijgende kosten per mutatie. De besteding aan klachtenonderhoud ligt 0,6 miljoen hoger dan 2016.

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 :

Verkoop huurwoningen

	2017	2016
Verkoopopbrengst	8.721	5.064
Af: Verkoopkosten	181	91
Toegerekende organisatiekosten	139	154
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	7.302	4.288
	1.098	531

De verkoopopbrengst betreft 31 verkochte woningen (2016: 18 woningen). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 3,0 miljoen.

Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)

	2017	2016
Verkoopopbrengst	2.808	1.284
Af: Verkoopkosten	20	13
Toegerekende organisatiekosten	45	39
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	1.498	935
	1.246	297

De verkoopopbrengst betreft 10 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2016: 6 woningen) en 10 afgekochte koopgarantcontracten.

Verkoop grondposities

	2017	2016
Verkoopopbrengst	1.873	381
Af: Verkoopkosten	54	73
Toegerekende organisatiekosten	30	12
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.341	290
	<u>448</u>	<u>6</u>

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	36.836	33.344
	<u>36.836</u>	<u>33.344</u>

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

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie in ontwikkeling	-9.495	0
	<u>-9.495</u>	<u>0</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling betreft het onrendabel op de investering in de eerste flat van de Kleurenflats..

10.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.321	2.314
Vrijval waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	-2.550	-1.090
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.366	-1.645
Vrijval waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	2.609	1.158
	<u>1.013</u>	<u>737</u>

10.3.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2017	2016
Afwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	0	-499
	<u>0</u>	<u>-499</u>

10.4 Netto resultaat overige activiteiten

10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	223	224
Erfpacht	450	452
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	177	135
	<u>850</u>	<u>811</u>

10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	156	371
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	0	127
	<u>156</u>	<u>498</u>

10.5 Overige organisatiekosten

	2017	2016
Toegerekende personeelskosten	110	99
Accountant	142	104
Fiscaal	34	41
Treasury	19	20
Advies/Juridisch	108	182
Toegerekende bedrijfskosten	53	146
	<u>467</u>	<u>592</u>

10.6 Leefbaarheid

	2017	2016
Overige leefbaarheidsbijdragen	20	6
	<u>20</u>	<u>6</u>

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2017	2016
Rente op liquide middelen	0	8
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	8

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2017	2016
Rente langlopende schulden:		
- Leningen kredietinstellingen **	8.991	9.964
- Overige schulden	17	8
- Borgstellingsvergoeding	23	21
Rente kortlopende schulden:		
- Kortlopende schulden	1	1
Af: geactiveerde rente grondposities	-356	-499
geactiveerde rente ontwikkeling voor de eigen exploitatie	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	8.677	9.495

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 4,5%. (2016; 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/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de alleen uit de component Mutatie latente belastingen ad.- € 1,8 miljoen, zie ook toelichting 9.3.1.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2016: 25%).

10.9 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
Resultaat deelneming Conrad Zaandam B.V.	0	0
Resultaat maatschap de Tuinen van Noord	0	17
Totaal resultaat deelneming	0	17

Enkelvoudige Jaarrekening 2017

11 Enkelvoudige balans per 31 december 2017

(na voorgestelde resultaat bestemming) (x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
VASTE ACTIVA			
Materiele vaste activa			
Onroerende zaken in exploitatie DAEB		482.855	532.193
Onroerende zaken in exploitatie N-DAEB		131.340	52.356
Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie		648	768
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		22.682	21.911
(On)roerende zaken voor eigen gebruik		2.610	2.229
		640.135	609.457
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	14.1.1	139	139
Latente belastingvordering(en)		3.877	5.693
Overige vorderingen		58	99
		4.074	5.931
Som der vaste activa		644.209	615.388
Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		1.904	3.489
		1.904	3.489
Vorderingen			
Huurdebiteuren		198	210
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.1.2	839	500
Overige vorderingen en overlopende activa		211	324
		1.248	1.034
Liquide middelen		16.457	12.254
Som der vlottende activa		19.609	16.777
TOTAAL ACTIVA		663.818	632.165

	Ref.	2017	2016
<i>Eigen vermogen</i>	14.1.3		
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Overige reserve		109.481	96.040
Herwaarderingsreserve		255.781	225.506
Resultaat boekjaar		39.433	43.717
		404.712	365.280
<i>Voorzieningen</i>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		7.888	0
Voorziening reorganisatiekosten		140	0
Voorziening deelnemingen		342	0
Voorziening overige		0	300
		8.370	300
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden/leningen kredietinstellingen		202.883	226.041
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		21.143	21.385
Overige Schulden		526	554
		224.552	247.980
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen		18.157	11.136
Schulden aan leveranciers		1.944	1.191
Belastingen en premie sociale verzekeringen		961	558
Schulden ter zake van pensioenen		3	0
Overlopende passiva		5.119	5.720
		26.184	18.605
TOTAAL PASSIVA		663.818	632.165

12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1.000)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten		35.415	35.405
Opbrengsten servicecontracten		2.993	3.096
Lasten servicecontracten		-3.107	-3.064
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-9.056	-8.791
Lasten onderhoudsactiviteiten		-7.346	-6.663
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-54	-35
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.845	19.948
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		13.147	5.326
Toegerekende organisatiekosten		-211	-202
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.142	-4.288
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.794	836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		36.836	33.344
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling		-9.495	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1.013	737
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	-499
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		28.354	33.582
Opbrengst overige activiteiten		630	587
Kosten overige activiteiten		0	-119
Netto resultaat overige activiteiten		630	468
Overige organisatiekosten		-466	-560
Leefbaarheid		-20	-6
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		0	-9
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		27	201
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.677	-9.494
Saldo financiële baten en lasten		-8.650	-9.302
Resultaat voor belastingen		41.487	44.966
Belastingen		-1.815	-926
Resultaat na belastingen		39.672	44.040
Resultaat deelnemingen		-239	-323
Groepsresultaat na belastingen		39.433	43.717
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt		0	0
NETTO RESULTAAT		39.433	43.717

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 16 mei 2018.

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.

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 2017 (x € 1.000)

14.1.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Dochter/Deelneming	Woonplaats	Belang		Waarde	
		2017	2016	2017	2016
<i>Directe belangen</i>					
Buitenwonen ZVH BV	Zaanstad		100%	0	0
Conrad Zaandam BV	Rotterdam	50%	50%	139	139
Conrad BV	Rotterdam		30%	0	0
ZVH Vastgoed BV	Zaanstad	100%	100%	0	0
Stichting Buitenwerk	Zaanstad		100%	0	0
Woningnet NV	Weesp	1%	1%	0	0
				139	139

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.

In 2017 zijn Buitenwonen ZVH BV, Stichting Buitenwerk en Conrad BV ontbonden.

	Buitenwonen ZVH BV	Conrad Zaandam BV	Conrad BV	ZVH Vastgoed BV	Stichting Buitenwerk	Woningnet NV	
Boekwaarden 1 januari	0	139	0	0	0	0	139
Mutaties							0
Toevoegingen							0
Aflossingen							0
Voorziening/afboeking				-239			-239
Resultaat deelnemingen				239			239
Totaal mutaties	0	0	0	0	0	0	0
Boekwaarden 31 december	0	139	0	0	0	0	139

14.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2017	2016
Rekening courant vordering Stichting Buitenwerk ZVH	0	2
Rekening courant vordering Buitenwonen ZVH	0	11
Rekening courant vordering ZVH Vastgoed BV	839	487
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	839	500

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 4,5% rente per jaar berekend (2016: 4,5%). Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

14.1.3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2017	2016
Wettelijke en statutaire reserves	17	17
Overige reserve	109.481	96.040
Herwaarderingsreserve	255.781	225.506
Resultaat boekjaar	39.433	43.717
Totaal	404.712	365.280

Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2017	2016
Overige reserve 1 januari	139.757	120.650
Resultaat boekjaar	39.433	43.717
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-30.275	-24.610
Overige reserve 31 december	148.914	139.757

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2017	2016
Herrekende herwaarderingsreserve 1 januari	225.506	200.896
Realisatie verkoop	-2.957	-2.905
Mutatie door herwaardering	33.232	27.515
Herwaarderingsreserve 31 december	<u>255.781</u>	<u>225.506</u>

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.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 39,4 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 39,4 miljoen aan de overige reserves toe te voegen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 30,3 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 2016 (x € 1.000)

14.2.1 Resultaat deelnemingen

	2017	2016
Resultaat Buitenwonen ZVH B.V.	0	-53
Resultaat De Conrad Zaandam B.V.	0	0
Resultaat ZVH Vastgoed B.V.	-239	-176
Resultaat stichting Buitenwerk ZVH	0	-112
Resultaat maatschap Tuinen van Noord	0	18
Totaal resultaat deelneming	-239	-323

15 Overige informatie

15.1 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en(ex-)commissarissen

ZVH heeft één directeur bestuurder, dhr. F.A.M. van Dooren. ZVH maakt gebruik van de vrijstellingsmogelijkheid die de wet biedt om de bezoldiging van de directeur-bestuurder in deze paragraaf niet te verstrekken. In tabel bezoldiging topfunctionarissen op pagina 63 is de bezoldiging van dhr. F.A.M. van Dooren te vinden in het kader van de WNT.

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

Naam	Functie	Als lid van de Raad van Toezicht	
		2017	2016
T. Kuijper	Voorzitter	2,2	9,5
J.G. van der Bijl	Voorzitter	8,8	
Drs. M.A. Zonneveld RA	Vice-voorz.		3,5
Ir. A.P. Klaase	Vice-voorz.	8,5	7,8
Mr. P Wieringa	Lid	8,5	7,8
P.A. de Bakker	Lid	8,5	7,8
J.P.C. Pannekeet RA	Lid	8,5	2,7
Totaal		45,0	39,1

Wet Normering Topinkomens

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2017 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

bedragen x € 1	drs. F.A.M. van Dooren
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	100%
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.792
Beloningen betaalbaar op termijn	28.091
Totaal bezoldiging	177.883
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F)	151.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht van toepassing

Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2016 in fte	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.791
Beloningen betaalbaar op termijn	27.850
Totale bezoldiging 2016	177.641

De presentatie van de bezoldigingsgegevens van 2016 is gecorrigeerd. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen zijn met € 7.339 verminderd en beloningen betaalbaar op termijn zijn met € 7.339 vermeerderd. Deze correctie leidt niet tot een onverschuldigde betaling.

bedragen x € 1	T. Kuiper	J.G. van der Bijl	Ir. A.P. Klaase	J.P.C. Pannekeet RA	Mr. P. Wieringa	P.A. de Bakker
Functiegegevens	Voorzitter RVT	Voorzitter RVT	Vice Voorzitter RVT	Lid RVT	Lid RVT	Lid RVT
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 25/3	1/3 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Gewezen topfunctionaris?	nee	nee	nee	nee	nee	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	nee	nee	nee	nee	nee

bedragen x € 1	T. Kuiper	J.G. van der Bijl	Ir. A.P. Klaasse	J.P.C. Pannekeet RA	Mr. P. Wieringa	P.A. de Bakker
Functiegegevens	Voorzitter RVT	Voorzitter RVT	Vice Voorzitter RVT	Lid RVT	Lid RVT	Lid RVT
Bezoldiging						
Totaal bezoldiging	2.331	8.776	8.549	8.549	8.549	8.549
Individueel toepasselijke bezoldigingsma- ximum (Klasse F)	5.213	18.875	15.100	15.100	15.100	15.100
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gegevens 2016						
Aanvang en einde functievervullin- g in 2016	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	24/8 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging 2016	9.475		7.815	2.682	7.815	7.815

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 d.d. 26 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Gelet op het aantal verhuureenheden per ultimo 2013 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 2014.

De WNT-norm voor topfunctionarissen in 2017 is € 151.000. De bezoldiging van toezichthouders mag niet meer bedragen dan 15% hiervan zijnde € 22.650 (voorzitter) respectievelijk 10% hiervan zijnde € 15.100 leden). De bezoldiging van de topfunctionarissen binnen ZVH past binnen.
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 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

15.2 Accountantskosten

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

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	135	104
Overige controle werkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	7	39
Andere niet controlediensten	0	0
Totaal accountants honoraria	142	143

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 Statutaire resultaatbestemming

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is de door het bestuur opgestelde jaarrekening over 2017 door de Raad van Toezicht vastgesteld. De jaarrekening is gecontroleerd door BDO Audit & Assurance BV. Het bestuur en Raad van Toezicht verklaren dat de middelen van ZVH in het verslagjaar uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

15.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen met significante gevolgen voor ZVH, die vermelding in de jaarrekening noodzakelijk maken, hebben niet plaatsgevonden.

Zaandam, 16 mei 2017

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Origineel getekend door de directeur-bestuurder en de Raad van Toezicht

Directeur-bestuurder

De Raad van Toezicht

De heer drs. F.A.M. van Dooren

Mevrouw drs. J.G. van der Bijl RA

.....

.....

De heer mr. P. Wieringa

.....

De heer ir. A.P. Klaase

.....

De heer P.A. de Bakker

.....

De heer J.P.C.Pannekeet RA

.....

16 Overige gegevens

16.1 Balans gescheiden DAEB/N-DAEB per 1 januari 2018

	DAEB	NDAEB
VASTE ACTIVA		
<i>Materiele vaste activa</i>		
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	482.855	
Onroerende zaken in exploitatie N-DAEB		131.340
Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie	648	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		22.682
(On)roerende zaken voor eigen gebruik	2.610	
	486.113	154.022
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen		139
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	94.339	
Interne lening	40.117	
Latente belastingvordering(en)	3.877	
Overige vorderingen	58	
	138.391	139
Som der vaste activa	624.504	154.161
Vlottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.690	214
	1.690	214
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	161	37
Vorderingen op groepsmaatschappijen		839
Overige vorderingen en overlopende activa	211	
	372	876
Liquide middelen	15.767	690
Som der vlottende activa	17.829	1.780
TOTAAL ACTIVA	642.333	155.941

	DAEB	NDAEB
<i>Eigen vermogen</i>		
Wettelijke en statutaire reserves	17	0
Overige reserve	109.481	7.265
Herwaarderingsreserve	255.781	63.238
Resultaat boekjaar	39.433	23.836
	404.712	94.339
<i>Voorzieningen</i>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	7.888	
Voorziening reorganisatiekosten	140	
Voorziening deelnemingen		342
Voorziening overige		
	8.028	342
<i>Langlopende schulden</i>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	202.883	
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		21.143
Interne lening		40.117
Overige Schulden	526	
	203.409	61.260
<i>Kortlopende schulden</i>		
Schulden aan kredietinstellingen	18.157	
Schulden aan leveranciers	1.944	
Belastingen en premie sociale verzekeringen	961	
Schulden ter zake van pensioenen	3	
Overlopende passiva	5.119	
	26.184	0
TOTAAL PASSIVA	642.333	155.941

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van toezicht van Stichting Zaandams Volkshuisvesting

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Zaandams Volkshuisvesting te Zaandam gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Zaandams Volkshuisvesting op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2017;
2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2017; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening op pagina 9 tot en met 10 van de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Zaandams Volkshuisvesting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) in het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2017), ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;

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

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

Alkmaar, 17 mei 2018

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. drs. R. H. van Leersum RA CIA
