

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Zaandam

Jaarrekening 2020

Inhoud

Geconsolideerde Jaarrekening 2020

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Geconsolideerde balans per 31 december 2020 | 4 |
| 2 | Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020..... | 6 |
| 3 | Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020 | 7 |
| 4 | Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening | 9 |
| 5 | Grondslagen voor de balanswaardering | 12 |
| 6 | Grondslagen voor bepaling van het resultaat | 20 |
| 7 | Financiële instrumenten en risicobeheersing | 23 |
| 8 | Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht..... | 25 |
| 9 | Toelichting op de geconsolideerde balans | 26 |
| 10 | Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening | 47 |

Enkelvoudige Jaarrekening 2020

| | | |
|----|---|----|
| 11 | Enkelvoudige balans per 31 december 2020 | 55 |
| 12 | Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020..... | 57 |
| 13 | Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening | 58 |
| 14 | Toelichting enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening..... | 60 |
| | Winst- en verliesrekening | 64 |
| 15 | Overige informatie | 66 |
| 16 | Overige gegevens | 71 |

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

| | Ref. | 2020 | 2019 |
|---|--------|----------------|----------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| Vastgoedbeleggingen | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 9.1 | 664.714 | 612.464 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 145.397 | 146.060 |
| Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden | | 23.346 | 21.989 |
| Onroerend vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | | 861 | 387 |
| Totaal van vastgoedbeleggingen | | 834.318 | 780.900 |
| Materiële vaste activa | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 1.608 | 2.273 |
| Totaal van materiële vaste activa | | 1.608 | 2.273 |
| Financiële vaste activa | | | |
| | 9.3 | | |
| Andere deelnemingen | 14.1.1 | 0 | 139 |
| Latente belastingvordering(en) | 9.3.1 | 1.614 | 3.419 |
| Overige vorderingen | | 1 | 4 |
| Totaal van financiële vaste activa | | 1.615 | 3.562 |
| Totaal van vaste activa | | 837.541 | 786.735 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| Voorraden | | | |
| | 9.4 | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 401 | 296 |
| Overige voorraad | | 1.320 | 1.320 |
| Totaal van voorraden | | 1.721 | 1.616 |
| Vorderingen | | | |
| | 9.5 | | |
| Huurdebiteuren | | 138 | 216 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | | 383 | 418 |
| Totaal van vorderingen | | 521 | 634 |
| Liquide middelen | 9.6 | 10.746 | 3.526 |
| Totaal van vlottende activa | | 12.988 | 5.776 |
| TOTAAL ACTIVA | | 850.529 | 792.509 |

| | Ref. | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| <i>Eigen vermogen</i> | 9.7 | | |
| Herwaarderingsreserve | | 427.771 | 373.411 |
| Wettelijke en statutaire reserves | | 17 | 17 |
| Overige reserve | | 109.723 | 137.089 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | | 62.086 | 26.994 |
| Totaal van eigen vermogen | | 599.597 | 537.511 |
| | | | |
| <i>Vorzieningen</i> | 9.8 | | |
| Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen | | 9.563 | 9.554 |
| Totaal van voorzieningen | | 9.563 | 9.554 |
| | | | |
| <i>Langlopende schulden</i> | 9.9 | | |
| Schulden aan banken | | 206.974 | 210.001 |
| Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | | 20.023 | 19.368 |
| Overige schulden | | 504 | 517 |
| Totaal van langlopende schulden | | 227.501 | 229.886 |
| | | | |
| <i>Kortlopende schulden</i> | 9.10 | | |
| Schulden aan banken | | 5.727 | 7.703 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 1.622 | 1.359 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | | 1.599 | 1.153 |
| Overlopende passiva | | 4.921 | 5.343 |
| Totaal van kortlopende schulden | | 13.869 | 15.558 |
| | | | |
| TOTAAL PASSIVA | | 850.529 | 792.509 |

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

| | Ref. | 2020 | 2019 |
|--|--------|---------------|---------------|
| Huuropbrengsten | 10.1.1 | 36.782 | 35.999 |
| Opbrengsten servicecontracten | 10.1.2 | 3.218 | 3.190 |
| Lasten servicecontracten | 10.1.3 | -3.230 | -3.066 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 10.1.4 | -2.893 | -2.700 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 10.1.5 | -10.821 | -11.724 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -6.387 | -4.942 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 16.669 | 16.757 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 10.2 | 14.414 | 5.946 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -203 | -150 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -12.715 | -4.433 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 1.496 | 1.363 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.3.1 | -9.261 | -8.787 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 10.3.2 | 63.367 | 26.899 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 10.3.3 | 701 | 155 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 54.807 | 18.267 |
| Opbrengst overige activiteiten | 10.4 | 547 | 728 |
| Kosten overige activiteiten | | -164 | -172 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 383 | 556 |
| Overige organisatiekosten | 10.5 | -1.678 | -2.554 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | 10.6 | -50 | -60 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 10.7.1 | 7 | 0 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | 10.7.2 | -7.700 | -8.188 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -7.693 | -8.188 |
| Resultaat voor belastingen | | 63.934 | 26.142 |
| Belastingen | 10.8 | -1.805 | 852 |
| Resultaat deelnemingen | 10.9 | -43 | 0 |
| Nettoresultaat na belastingen | | 62.086 | 26.994 |

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2020

(directe methode) (x € 1.000)

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Operationele activiteiten | | |
| Huurontvangsten | 37.111 | 36.053 |
| Vergoedingen | 2.939 | 2.908 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 995 | 1.067 |
| Ontvangen interest | 7 | 2 |
| Saldo ingaande kasstromen | 41.052 | 40.030 |
| | | |
| Erfpacht | 31 | 32 |
| Betalingen aan werknemers | 3.312 | 3.058 |
| Onderhoudsuitgaven | 9.008 | 11.827 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 8.123 | 8.024 |
| Betaalde interest | 7.805 | 8.268 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 0 | 0 |
| Verhuurdersheffing | 4.555 | 3.180 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 68 | 40 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | 0 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 32.902 | 34.429 |
| | | |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 8.150 | 5.601 |
| | | |
| (Des)investeringsactiviteiten | | |
| MVA ingaande kasstroom | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 13.027 | 2.713 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 1.250 | 3.310 |
| (Des)Investeringsontvangsten overig | 497 | 0 |
| Tussentelling MVA ingaande kasstroom | 14.774 | 6.023 |
| | | |
| MVA uitgaande kasstroom | | |
| Nieuwbouw huur | 348 | 119 |
| Verbeteruitgaven | 9.542 | 19.323 |
| Aankoop | 0 | 271 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 907 | 1.560 |
| Overige investeringen | 0 | 167 |
| Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom | 10.797 | 21.440 |
| | | |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | 3.977 | -15.417 |
| | | |
| FVA | | |
| Ontvangsten verbindingen | 96 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 96 | 0 |
| | | |
| Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten | 4.073 | -15.417 |

Financieringsactiviteiten

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Nieuwe te borgen leningen | 6.700 | 25.000 |
| Aflossing geborgde leningen | -11.703 | -18.180 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -5.003 | 6.820 |
| Toename (afname) geldmiddelen | 7.220 | -2.996 |

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

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | € x 1.000 | € x 1.000 |
| Stand per 1 januari | | |
| Kas | 0 | 0 |
| RC Bank en spaarrekening | 3.526 | 6.521 |
| | 3.526 | 6.521 |
| Mutaties boekjaar | | |
| RC Bank en spaarrekening | 7.220 | -2.995 |
| | 7.220 | -2.995 |
| Stand per 31 december | | |
| RC Bank en spaarrekening | 10.746 | 3.526 |
| | 10.746 | 3.526 |

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 ZVH is ingeschreven in het handelsregister onder het KVK 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 2020) in het bijzonder.

4.3 Presentatiewijzigingen

Functioneel model

In 2020 is een nadere specificatie inzake het samenstellen van het functioneel model door SBR Wonen gepubliceerd. ZVH volgt de uitgangspunten van deze publicatie bij het samenstellen van het functioneel model.

4.4 Vergelijking met voorgaand jaar

De grondslagen zijn conform de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties (RJ 645) Toegelaten Instellingen. De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. De aanscherping van onderhoud/verbetering die is ingezet in 2019 wordt ook toegepast in 2020. Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorge-schreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald. Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

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

4.7 Continuïteit

In het voorjaar 2021 zorgt het coronavirus na een jaar nog steeds voor een wereldwijze crisissituatie. Deze crisis raakt ook ZVH in de bedrijfsvoering. De impact heeft vooral betrekking op het contact met de huurders, leveranciers, dienstverleners en medewerkers. Gezien de ingaande kasstromen van ZVH is deze niet materieel negatief beïnvloed in 2020. De inschatting is dat de financiële impact van de coronacrisis beperkt blijft. Er is, net zoals reeds gezegd is aan het begin van de coronacrisis, geen twijfel over de continuïteit. Om deze reden zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op 'going concern'.

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. Dit betreft deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende 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 (2019: 100%)

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 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie - Marktwaarde

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB vastgoed kan worden toegerekend.

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

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

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

ZVH heeft in 2017 besloten om de marktwaardewaardering geheel op full versie waardering te doen. Hierbij is er voor gekozen om jaarlijks 1/3 van het bezit te taxeren.

In 2020 zijn de parkeervoorzieningen, ca. 1/2 deel van BOG/MOG/ZOG en 1/3 deel van de woningen getaxeerd. Voor het overige bezit is een markttechnische update uitgevoerd.

Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen,

respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerend vastgoed in ontwikkeling voor eigen 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 onroerend vastgoed 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 2020 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 Onroerend vastgoed in exploitatie – beleidswaarde

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

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

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

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

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

5.1.3 Onroerend vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

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

Indien 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 Overige waardeveranderingen.

Voorvoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ZVH zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het definitief-ontwerpfasen besluit in het besluitvormingsproces van ZVH.

5.1.4 Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende vastgoed 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. Het onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de waarde van het onroerend vastgoed wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

5.1.5 *Onroerende en roerende zaken 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.

5.2 **Financiële vaste activa**

5.2.1 *Deelnemingen*

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

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, vermindert met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en – verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van 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 ZVH of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

5.2.2 *Latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

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

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

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

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor het contant maken is de gemiddelde rente voor langlopende leningen genomen ad 3,51% (2019: 3,65%), met aftrek van 25% VPB.

5.2.3 Overige vorderingen

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

5.3 Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

5.3.2 Overige voorraad

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 incourantheid van de voorraden.

5.4 Vorderingen

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

5.5 Liquide middelen

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

5.6 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

5.6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.6.2 Overige voorzieningen

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

5.7 Langlopende schulden

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

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

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

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

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

5.9 Kortlopende schulden

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

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

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Huuropbrengsten

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

6.3 Opbrengsten- en lasten servicecontracten

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

6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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

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

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

6.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.9 Netto resultaat overige activiteiten

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

6.10 Overige organisatiekosten

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

6.11 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

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

6.12 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.13 Belastingen

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

6.14 Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasury statuut is in 2020 geactualiseerd en vastgesteld door de RvC. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van ZVH dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut 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 markrente. 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 kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan banken) heeft ZVH renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt ZVH een keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De rentederivaten dienen tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

| | 31 december 2020 |
|--|------------------|
| <u>Verplichtingen</u> | |
| Bankschuld | € 0,0 miljoen |
| Opgenomen kredieten | € 0,0 miljoen |
| Aflossingsverplichting 2021 | € 12,7 miljoen |
| | |
| <u>Dekking</u> | |
| Banksaldi en deposito's | € 10,7 miljoen |
| Op te nemen uit leningen met een variabel hoofdsom | € 0,0 miljoen |
| Op te nemen leningen | |
| Beschikbaar borgingsvolume WSW (2020-2022) | € 10,8 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 WSW.

8 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

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

9 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

9.1 Vastgoedbeleggingen

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Daeb vastgoed in exploitatie | 664.714 | 612.464 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 145.397 | 146.060 |
| Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden | 23.346 | 21.989 |
| Onroerend vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | 861 | 387 |
| | 834.318 | 780.900 |

Waardeverloop vastgoed in exploitatie:

| | DAEB | | NDAEB | | Totaal | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Aanschafwaarde | 342.969 | 323.811 | 73.198 | 74.612 | 416.167 | 398.423 |
| Cumulatieve waardeverandering | 269.495 | 257.896 | 72.861 | 69.113 | 342.356 | 327.009 |
| Boekwaarde | 612.464 | 581.706 | 146.060 | 143.725 | 758.524 | 725.432 |
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1 | | | | | 0 | 0 |
| Investeringen(1) | 0 | 8.975 | 111 | 0 | 111 | 8.975 |
| Desinvesteringen | -2.633 | -134 | -9.281 | -2.649 | -11.914 | -2.782 |
| Herclassificatie | 222 | 0 | -222 | 0 | 0 | 0 |
| Aanpassing marktwaarde | 54.662 | 21.916 | 8.705 | 4.983 | 63.367 | 26.899 |
| Overige mutaties | | | 25 | 0 | 25 | 0 |
| Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12 | 52.250 | 30.757 | -662 | 2.334 | 51.588 | 33.092 |
| Aanschafwaarde | 340.803 | 342.969 | 71.075 | 73.198 | 411.878 | 416.167 |
| Cumulatieve waardeverandering | 323.911 | 269.495 | 74.322 | 72.861 | 398.233 | 342.356 |
| Boekwaarde | 664.714 | 612.464 | 145.398 | 146.060 | 810.111 | 758.523 |
| Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering | 346.201 | 294.049 | 81.569 | 79.362 | 427.771 | 373.411 |
| Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12 | 336.871 | 295.051 | 141.868 | 113.596 | 478.739 | 408.647 |

Onroerende zaken in exploitatie

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

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

Bij het doorexpluatiescenario 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 doorexpluatiescenario 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 (2021 en verder), wordt gebruik gemaakt van de onderstaande macro-economische parameters. De parameters voor het jaar 2020 zijn gebruikt voor de waardering van 2019 en zijn ter vergelijking opgenomen.

| Parameters woningen | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 en verder |
|--|-----------------------------------|-------|-------|-------|----------------|
| Prijsinflatie | 1,40% | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% |
| Loonstijging | 2,50% | 1,40% | 1,95% | 2,50% | 2,50% |
| Bouwkostenstijging | 3,50% | 3,00% | 2,50% | 2,50% | 2,50% |
| Leegwaardestijging | 6,30% | 4,20% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe door exploiteren | Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe uitponden | Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter | | | | |
| Beheerkosten - EGW | 447 | 458 | 458 | 458 | 458 |
| Beheerkosten - MGW | 439 | 450 | 450 | 450 | 450 |
| Beheerkosten - studenteneenheid | 413 | 423 | 423 | 423 | 423 |
| Beheerkosten - zorgseenheid (extr.muraal) | 405 | 415 | 415 | 415 | 415 |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ | 0,09% | 0,08% | 0,08% | 0,08% | 0,08% |
| OZB gemiddelde tarief | 0,12% | 0,11% | 0,11% | 0,11% | 0,11% |
| Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ | 0,56% | 0,53% | 0,53% | 0,50% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden | 1,00% | 1,20% | 1,20% | 1,00% | 0,50% |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Huurderving, als percentage van de huursom | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% |

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 en verder |
|---|-------|-------|-------|-------|----------------|
| Mutatiekans bij doorexpluatieren <u>minimaal</u> | 2% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Mutatiekans bij uitponden minimaal | 2% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde | 1,50% | 1,30% | 1,30% | 1,30% | 1,30% |
| Disconteringsvoet doorexpluatieren | 6,40% | 6,07% | 6,07% | 6,07% | 6,07% |
| Disconteringsvoet uitponden | 6,79% | 6,63% | 6,63% | 6,63% | 6,63% |

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

| Parameters BOG MOG en ZOG onroerend goed | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 en verder |
|--|--------------------------------------|-------|-------|-------|----------------|
| Prijsinflatie | 1,40% | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud | € 7,00 - € 9,30 per m2 bvo incl. BTW | | | | |
| Mutatieonderhoud | € 11,80 per m2 bvo incl. BTW | | | | |
| Marketing | 14% van de marktjaarhuur | | | | |
| Beheerkosten | 2%-3% van de marktthuur | | | | |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ | 0,13% | 0,12% | 0,12% | 0,12% | 0,12% |
| Disconteringsvoet | 8,56% | 8,81% | 8,81% | 8,81% | 8,81% |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid (vorig jaar: 3%).

Parameters parkeerplaatsen

| Parameters parkeergelegenheden | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 en verder |
|--|----------------|-------|-------|-------|----------------|
| Prijsinflatie | 1,40% | 1,40% | 1,60% | 1,80% | 2,00% |
| Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats | € 54 per jaar | | | | |
| Instandhoudingsonderhoud - garagebox | € 179 per jaar | | | | |
| Beheerkosten - parkeerplaats | € 28 per jaar | | | | |
| Beheerkosten – garagebox | € 39 per jaar | | | | |
| Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde | 0,24% | 0,23% | 0,23% | 0,23% | 0,23% |
| Disconteringsvoet | 6,59% | 6,62% | 6,62% | 6,62% | 6,62% |

In 2020 zijn de parkeervoorzieningen, ca. 1/2 deel van BOG/MOG/ZOG en 1/3 deel van de woningen getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor het overige bezit is een markttechnische update uitgevoerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van ZVH en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

- marktthuur; deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme marktthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken;
- exit-yield; deze vrijheidsgraad is toegepast voor de BOG/MOG/ZOG en woningen. Taxateur acht een schatting van de exit-yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme 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 erfpachtcontracten te verwerken;
 - leegwaarde(stijging); deze vrijheidsgraad is toegepast voor woningen en parkeergelegenheden. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de Stivad database;
 - disconteringsvoet; deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
 - Mutatie- en verkoopkans: Deze vrijheidsgraad is toegepast op basis van de best practice, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Daar waar sprake is van verkoopbelemmeringen is rekening gehouden met het feit dat uitponden pas vanaf jaar 8 van de beschouwingsperiode kan plaatsvinden
 - erfpacht; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Gedurende de restantlooptijd van de erfpachtcontracten is de jaarlijks canon verwerkt in TMS;.
 - technische splitsingskosten; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
 - overige opbrengsten; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
 - bijzondere omstandigheden; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
 - onderhoud; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.

Schattingen

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

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

| Vrijheidsgraden Woningen | Basis | Taxatie |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Leegwaarde | 1.030.283.236 | 1.135.915.607 |
| Onderhoud | 40.479.808 | 63.497.456 |
| Mutatiegraad | 6,19% | 6,53% |
| Gem. disconteringvoet doorexpl. | 6,07% | 5,64% |
| Gem. disconteringvoet uitponden | 6,63% | 6,07% |
| Gem. Exit-yield doorexpl. | 5,91% | 5,29% |
| Gem. Exit-yield uitponden | 5,36% | 5,05% |
| Markthuur | 4.563.854 | 4.670.564 |
| Erfpacht | 197.197 | 40.661.930 |

| Vrijheidsgraden BOG/MOG | Basis | Taxatie |
|--------------------------------|---------|---------|
| Markthuur | 246.849 | 246.849 |
| Gem. disconteringvoet | 8,81% | 7,57% |
| Gem. Exit-yield doorexpl. | 2,14% | 8,96% |
| Gem. Exit-yield uitponden | n.v.t. | n.v.t. |

| Vrijheidsgraden Parkeren | Basis | Taxatie |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| Leegwaarde | 7.547.941 | 9.593.800 |
| Markthuur | 26.095 | 53.033 |
| Onderhoud | 527.777 | 561.152 |
| Mutatiegraad | 8,14% | 7,54% |
| Gem. disconteringvoet | 6,62% | 6,68% |
| Gem. Exit-yield doorexpl. | 8,73% | 7,13% |
| Gem. Exit-yield uitponden | 5,38% | 5,97% |

Beleidswaarde

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

| | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Uitgangspunt voor: | 2020 | 2019 |
| Disconteringsvoet | 5,6 % | 5,9 % |
| Streefhuur per maand | € 683 per woning | € 623 per woning |
| Lasten onderhoud per jaar | € 1.950 per woning | € 1.844 per woning |
| Lasten beheer per jaar | € 995 per woning | € 972 per woning |

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

| Effect op de beleidswaarde: | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op de beleidswaarde |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Disconteringsvoet | 0,5% hoger | € 52,0 mln lager |
| Streefhuur per maand | € 25 hoger | € 15,9 mln hoger |
| Lasten onderhoud en beheer per jaar | € 100 hoger | € 16,4 mln lager |

In 2020 hebben er een tweetal aanpassingen plaatsgevonden bij bepalen van de beleidswaarde. De eerste aanpassing betreft een correctie op een instelling voor het bepalen van de streefhuur. In 2019 is deze onjuist gekoppeld in het waarderingssysteem. Hierdoor is de afstand tot het berekenen van de streefhuur naar de markthuur te hoog geweest voor 2.272 eenheden. Dit heeft een positief effect van ca. € 45 miljoen op de beleidswaarde. In het primaire verhuursysteem zijn de huurprijzen juist dit betreft enkel in het waarderingssysteem.

Op het gebied van onderhoud/verbetering is in 2020 een aanscherping geweest vanuit het handboek marktwaardering 2020 op het toerekenen van kosten aan zowel de onderhoudslasten als de beheerslasten. De normen voor onderhoud en beheer zijn door deze aanscherping hoger geworden. Dit heeft een negatief effect op de beleidswaarde.

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| Marktwaarde verhuurde staat | 810.111 |
| Beschikbaarheid (doorexpluiten) | 1.545 |
| Betaalbaarheid (huren) | -233.971 |

| | |
|------------------------|-----------------|
| Kwaliteit (onderhoud) | -59.371 |
| Beheer (beheerskosten) | -39.574 |
| Subtotaal | -331.372 |

Beleidswaarde

478.739

In de beleidswaarde is de wet eenmalige huurverlaging niet opgenomen. De impact van deze huurverlaging op de beleidswaarde bedraagt - € 2,6 miljoen. De beleidswaarde daalt door de huurverlaging met 0,6% omlaag en komt op € 476,1 miljoen.

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 427,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 373,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 331 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van ZVH. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 85 woningen en 53 onzelfstandige eenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt in totaal € 2,7 miljoen in 2021.

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Waardeverloop onroerend vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Investerings per 1/1 | 662 | 4.977 |
| Verrekening met voorziening onrendabel 1/1 | -275 | -4.962 |
| Boekwaarde | 387 | 15 |
| <u>Mutaties</u> | | |
| Investering | 10.295 | 17.823 |
| Verrekening investering met onrendabel | -9.821 | -9.761 |
| Overboeking naar MVA in exploitatie | 0 | 14.448 |
| Overboeking verrekening met voorziening onrendabel naar MVA in exploitatie | 0 | -22.137 |
| Totaal mutaties | 474 | 373 |
| Investerings per 31/12 | 10.958 | 662 |
| Verrekening met voorziening onrendabel 31/12 | -10.097 | -275 |
| Boekwaarde | 861 | 387 |

De investeringen per ultimo 2020 zijn in totaal € 10,9 miljoen. Dit betreft voornamelijk renovatieprojecten zoals de kleurenflat Bergblauw (€9,7 miljoen) en de investeringen in verschillende nieuwbouwprojecten (€ 1,2 miljoen). De verrekening met de voorziening onrendabel heeft betrekking op de kleurenflats Bergblauw en Pannerood.

Waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden:

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Aanschafwaarde | 24.196 | 27.715 |
| Cumulatieve waardeverandering | -2.207 | -3.773 |
| Boekwaarde | 21.989 | 23.942 |
| <u>Mutaties</u> | | |
| Desinvesteringen | -1.426 | -3.061 |
| Aanpassing marktwaarde | 2.783 | 1.109 |
| Totaal mutaties | 1.357 | -1.952 |
| Aanschafwaarde | 22.660 | 24.196 |
| Cumulatieve waardeverandering | 685 | -2.207 |
| Boekwaarde | 23.346 | 21.989 |

In 2020 zijn er 4 koopgarant woningen teruggekocht (2019: 8) en 3 koopgarantcontracten (2019: 8) afgekocht waardoor de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met € 1,4 miljoen zijn afgenomen.

De marktwaarde van de koopgarant woningen is in 2020 gemiddeld met 13,6% gestegen, waardoor de boekwaarde van de portefeuille stijgt met € 2,8 miljoen. Ultimo 2020 bestaat de koopgarant portefeuille uit 94 woningen (2019: 101). Per saldo is de boekwaarde ultimo 2020 met € 1,4 miljoen gestegen ten opzichte van vorig jaar.

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

| Boekwaarde | 2020 | 2019 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Verbouwingen van het kantoor | 1.201 | 1.435 |
| WKO installatie | 0 | 377 |
| ICT | 350 | 408 |
| Inrichting complex | 0 | 0 |
| Inrichting gebouw | 30 | 39 |
| Inventaris | 26 | 13 |
| | 1.608 | 2.273 |

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

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

Verloop (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Stand 1 januari | | |
| Aanschafwaarde | 7.942 | 7.882 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -5.670 | -5.241 |
| Boekwaarde | 2.273 | 2.641 |
| | | |
| <u>Mutaties</u> | | |
| Investerings | 155 | 60 |
| Desinvesteringen | -1.085 | 0 |
| Herwaardering desinvestering | 400 | 0 |
| Cum. afschrijving buitengebruikstelling | 325 | 0 |
| Overige mutaties | 0 | 0 |
| Afschrijvingen | -461 | -429 |
| Totaal mutaties | -666 | -368 |
| | | |
| Stand 31 december | | |
| Aanschafwaarde | 7.413 | 7.942 |
| Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen | -5.806 | -5.670 |
| Boekwaarde | 1.608 | 2.273 |

In 2020 is de WKO installatie verkocht. Dit zorgt er voor vrijval van de desinvestering, de herwaardering desinvestering en de cumulatieve afschrijving buitengebruikstelling.

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 | 3.419 | 4 | 3.562 |
| Mutaties | | | | |
| Afboeken | 0 | -1.805 | -3 | -1.809 |
| Liquidatie | -139 | 0 | 0 | -139 |
| Totaal mutaties | -139 | -1.805 | -3 | -1.948 |
| Boekwaarden per 31 december | 0 | 1.614 | 1 | 1.615 |

Andere deelnemingen

De netto vermogenswaarde van de deelnemingen per 31 december bedraagt:

| | Belang | 2020 | 2019 |
|------------------------|------------|------|------|
| De Conrad Zaandam B.V. | Direct 50% | 0 | 139 |

In 2020 is de deelneming De Conrad Zaandam BV geliquideerd en vereffend.

9.3.1 Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend op basis van een netto rente van 2,63% (2019: 2,74%)

De post heeft betrekking op langlopende leningen, en compensabele verliezen over een gemiddelde looptijd van 2 jaar. Er is gerekend met een belastingtarief van 25%.

Er is vanuit het voorzichtigheidsprincipe geen latentie opgenomen voor het verschil tussen de commerciële – en fiscale waardering voor de eenheden waarvan de commerciële waarde hoger is dan de fiscale waardering. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering bedraagt in 2020 ruim € 201 miljoen, dat leidt tot een latentie van € 4 miljoen in 2020 (2019: € 3,2 miljoen). Er is geen latentie opgenomen voor de verkoopvijver en de VoV.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Verkoopportefeulle

Eind december 2019 heeft Aedes in samenspraak met een aantal vertegenwoordigers van accountantskantoren een notitie inzake belastinglatenties bij woningcorporaties gepubliceerd. In deze notities is verankerd hoe woningcorporaties om dienen te gaan met de waarderingsverschillen in de vastgoedwaardering. Aanpassing RJ 272.405 geeft aan dat geen latentie wordt gevormd als geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaatsvindt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij toepassing HIR. ZVH heeft het standpunt ingenomen dat zij voldoende projecten hebben in de toekomst waarvoor een HIR kan worden gevormd. Voor de latentie verkoopvijver die in eerdere jaren is gevormd heeft ZVH geen latentie opgenomen. Het verschil in commerciële en fiscale waarde bedraagt in 2020 € 4,0 miljoen (2019: € 5,2 miljoen). Dat leidt tot een nominale latentie van € 1,0 miljoen in 2020 (2019: 1,3 miljoen).

Verkopen onder voorwaarden

Voor de verkopen onder voorwaarden heeft ZVH geen latentie opgenomen. De nominale latentie in 2020 bedraagt € 2,7 miljoen.

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 in 2021.

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. De verwachting is dat in 2022 de verrekenbare verliezen volledig zullen zijn verrekend.

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|--------------|
| Boekwaarde 1 januari | 3.419 | 2.568 |
| Vpb-bate latentie leningenportefeuille | -218 | -194 |
| Vpb-bate latentie compensable verliezen | -1.587 | 1045 |
| Totaal Vpb-bate | -1.805 | 851 |
| Boekwaarde 31 december | 1.614 | 3.419 |

| | 2020 | 2019 |
|---|---------|---------|
| Nominale waarde leningenportefeuille | 212.701 | 217.704 |
| Fiscale waarde leningenportefeuille | 212.414 | 216.490 |
| Verschil | 287 | 1.214 |
| - Latentie belastingvordering leningenportefeuille nominaal | 72 | 294 |
| - Contante waarde latentie | 70 | 288 |

| | 2020 | 2019 |
|---|-------|--------|
| Nominale waarde fiscaal verrekenbare verliezen | 6.376 | 13.449 |
| Verschil | 6.376 | 13.449 |
| - Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal | 6.376 | 3.203 |
| - Contante waarde latentie | 1.544 | 3.130 |

| | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|
| Totaal | | |
| - Latentie belastingvordering nominaal | 6.448 | 3.497 |
| - Contante waarde latentie | 1.614 | 3.418 |

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

| | per 1/1 | Verrekening huidig boekjaar | per 31/12 |
|----------------------------|---------------|-----------------------------------|--------------|
| Verrekenbaar verlies 2011: | 5.846 | 5.846 | - |
| Verrekenbaar verlies 2012: | 106 | 106 | - |
| Verrekenbaar verlies 2013: | 6.506 | 3.085 | 3.420 |
| Verrekenbaar verlies 2017: | 255 | | 255 |
| Verrekenbaar verlies 2018: | 2.701 | | 2.701 |
| | 15.414 | 9.037 | 6.376 |

Fiscale positie

| | EUR |
|--|-------------------|
| Winst voor belasting (winst (+)/ verlies (-)) | 63.889.884 |
| Permanente verschillen | |
| Gemengde kosten | 8.362 |
| Investeringsaftrek | -12.727 |
| Resultaat deelnemingen | -898.014 |
| Resultaat voor tijdelijke verschillen | 62.987.505 |
| Tijdelijke verschillen | |
| Verkoopresultaat | 2.179.141 |
| Afschrijvingen mva in exploitatie | -714.194 |
| Afschrijvingen mva ten dienste van | 175.757 |
| Overige waardeveranderingen | 9.261.273 |
| Niet- gerealiseerde waardeveranderingen VOV | -700.840 |
| Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -63.366.652 |
| Dotatie herinvesteringsreserve | -4.176.567 |
| Disagio | -926.416 |
| Niet aftrekbare rente (ATAD) | 4.318.435 |
| Belastbare winst (+)/ verlies (-) | 9.037.443 |
| Verliesverrekening | -9.037.443 |
| Belastbaar bedrag | - |

De fiscale positie van ZVH voor 2020 kan volledig via de verliesverrekening verrekend worden.

Overige vorderingen

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

9.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop | 401 | 296 |
| | 401 | 296 |

Grondposities

Overige voorraad

| | 2020 | 2019 |
|--------------|--------------|--------------|
| Grondpositie | 3.625 | 3.625 |
| Voorziening | -2.305 | -2.305 |
| | 1.320 | 1.320 |

In 2020 heeft ZVH 1 grondpositie in haar bezit. De laatste taxatie van deze positie dateert van 31-12-2019 en bedraagt € 1,3 miljoen.

9.5 Vorderingen

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Huurdebiteuren | 138 | 216 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 383 | 418 |
| | 521 | 634 |

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

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Huurdebiteuren | 313 | 417 |
| AF: voorziening wegens oninbaarheid | -175 | -201 |
| Totaal huurdebiteuren | 138 | 216 |

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald volgens de volgende percentages:

| | |
|---------------------------|------|
| Actieve huurders | 25% |
| Actieve huurders oninbaar | 100% |
| Vertrokken huurders | 100% |

Van de voorziening is € 59.373 voorzien voor vertrokken huurders.

9.5.2 Overige vorderingen en overlopende activa

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Vooruitbetaalde bedragen | 101 | 250 |
| Overige | 282 | 167 |
| Totaal overlopende activa | 383 | 417 |

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan een jaar. De post overige betreft de STEP subsidie voor de verbetering van de haakflats Jaspersstraat en Heinsiusstraat.

9.6 Liquide middelen

| | 2020 | 2019 |
|------|---------------|--------------|
| Bank | 10.746 | 3.526 |
| | 10.746 | 3.526 |

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 2019 | Dotaties | Onttrekkingen | Vrijval | Stand per 31 decembe r 2020 |
|---|----------------------------------|--------------|---------------|----------|--------------------------------------|
| Voorzieningen onrendabele investerings en herstructurerings | 9.554 | 9.562 | -9.554 | 0 | 9.562 |
| | 9.554 | 9.562 | -9.554 | 0 | 9.562 |
| looptijd < 1 jaar | | | | | 9.562 |
| looptijd > 5 jaar | | | | | 0 |

In 2020 is de investering in de Kleurenflat Bergblauw nog niet voltooid en opgeleverd. Voor de lopende investeringsprojecten voor de vierde en laatste Kleurenflat Pannerood is een voorziening getroffen voor € 9,8 miljoen. Voor de reeds gemaakte kosten van dit project is € 0,3 miljoen als onrendabel aangemerkt.

9.8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

| | DAEB vastgoed in ontwikkeling | niet- DAEB vastgoed in ontwikkeling | Totaal |
|---|----------------------------------|--|--------------|
| Totaal getroffen voorziening onrendabel per 1/1 | 9.554 | 0 | 9.554 |
| Verrekening met investeringen 1/1 | 0 | 0 | 0 |
| Voorziening onrendabel per 1/1 | 9.554 | 0 | 9.554 |
| <u>Mutaties</u> | | | |
| Dotatie voorziening: | 9.562 | 0 | 9.562 |
| Vrijval voorziening: | -9.554 | 0 | -9.554 |
| verrekening met investeringen | 0 | 0 | 0 |
| overboeking verrekende voorziening naar MVA IE | 0 | 0 | 0 |
| Totaal getroffen voorziening onrendabel per 31/12 | 19.116 | 0 | 19.117 |
| Verrekening met investeringen 31/12 | -9.554 | 0 | -9.554 |
| Voorziening onrendabel per 31/12 | 9.563 | 0 | 9.563 |

Saldo voorziening per 1/1 is opgebouwd uit de Bergblauw en de Pannerood. De dotatie dit jaar hangt samen met de onrendabele top Pannerood.

9.9 Langlopende schulden

| | Stand per 31 december | Aflossings- verplichting 2021 | Resterende looptijd > 1 jaar | Resterende looptijd > 5 jaar |
|--|-----------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Schulden/leningen banken | 206.974 | 5.727 | 16.264 | 190.710 |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 20.023 | | | |
| Overige schulden | 504 | | | |
| | 227.502 | 5.727 | 16.264 | 190.710 |

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 banken | 9.252 | 5.377 | 804 | 831 |

9.9.1 Schulden aan banken

De mutaties in 2020 van de schulden aan overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

| | Schulden aan banken |
|--|----------------------------|
| Stand per 1 januari (lang- en kortlopend) | 217.704 |
| Bij: nieuwe leningen | 6.700 |
| Af: aflossingen | 11.703 |
| Stand per 31 december (lang- en kortlopend) | 212.701 |
| | |
| Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn | 5.727 |
| Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn | 206.974 |
| | <u>212.701</u> |

Schulden/leningen overheid

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

Schulden/leningen banken

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

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| <i>Vastrentende leningen</i> | | |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 211,7 | 217,7 |
| Gemiddelde rente | 3,52% | 3,66% |
| Gemiddelde restant looptijd | 25,8 | 25,2 |
| Reële waarde | 385,9 | 347,4 |
| <i>Leningen met variabele rente</i> | | |
| Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum | 1,0 | 5,0 |
| Gemiddelde rente | 0,00% | 0,00% |
| Gemiddelde restant looptijd | 30,07 | 40,00 |
| Reële waarde | 1,0 | 5,0 |

In de leningenportefeuille is voor een volume van € 38,3 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een rentecoupon betaald van gewogen gemiddeld 3,52% inclusief liquiditeitsopslag. De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt conform onderstaande tabel herzien (Herziening opslag). De rentecoupon die geldt vanaf herzieningsmoment is eveneens opgenomen in de tabel (Coupon na herziening exclusief opslag). Het vervalschema van de herzieningen van de liquiditeitsopslag is hieronder weergegeven:

| Nummer | Volume | Herziening opslag | Coupon tot herziening | Coupon na herziening exclusief opslag | Einddatum | Ind. Marktwaaarde Basisrente |
|--------|-------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------------|-----------|------------------------------|
| 600110 | 5,9 | 10-mrt-21 | 4,00% | 3,96% | 10-mrt-60 | -9,4 |
| 600113 | 4,5 | 17-mei-21 | 3,77% | 3,60% | 19-mei-59 | -6,4 |
| 600114 | 5,0 | 24-sep-25 | 3,84% | 3,45% | 24-sep-57 | -5,6 |
| 600115 | 7,5 | 19-aug-24 | 3,43% | 3,31% | 19-aug-58 | -8,6 |
| 600117 | 6,9 | 17-nov-26 | 3,22% | 2,85% | 17-nov-56 | -5,9 |
| 600119 | 8,5 | 21-nov-21 | 3,71% | 3,53% | 21-nov-61 | -12,5 |
| | 38,3 | | | | | -48,4 |

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 marktwaaarde van de basisrente per herzieningsdatum, gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2020 bedraagt € 48,4 miljoen negatief.

Toezicht belemmerende bepalingen

In de juridische documentatie van de derivatencontracten is geen sprake van toezicht belemmerende bepalingen.

Van de leningen banken is een totaalbedrag van € 212 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

9.9.2 *Verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden*

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Stand per 1 januari | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 13.119 | 16.011 |
| Verminderingen / vermeerderingen na overdracht | 6.249 | 5.464 |
| Schuld per 1 januari | 19.368 | 21.475 |
| Mutaties | | |
| Af: teruggekochte onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden | -1.325 | -2.892 |
| Opwaarderingen | 1.981 | 785 |
| | 656 | -2.107 |
| Stand per 31 december | | |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht | 11.793 | 13.119 |
| Verminderingen / vermeerderingen na overdracht | 8.230 | 6.249 |
| Schuld per 31 december | 20.023 | 19.368 |

In 2020 zijn er 4 koopgarant woningen teruggekocht (2019: 8) en 3 koopgarantcontracten afgekocht (2019: 8) waardoor de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden met € 1,3 miljoen is afgenomen. De waarde van de koopgarant woningen is in 2019 gemiddeld met 13,6% gestegen waardoor de verplichting van de portefeuille stijgt met € 2 miljoen. (Zie ook 9.1 waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden).

Ultimo 2020 bestaat de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden uit 94 terugkoop verplichtingen (2019: 101).

9.9.3 Overige schulden

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|------------|------------|
| Saldo per 1 januari | 517 | 522 |
| Toevoegingen | 57 | 35 |
| Afname | -41 | -27 |
| Aflossingen | -29 | -14 |
| Saldo per 31 december | 504 | 517 |

In de € 0,5 miljoen overige schulden zit € 0,2 miljoen aan waarborgsommen.

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Ontvangen waarborgsommen per 1 januari | 179 | 175 |
| <u>Mutaties</u> | | |
| Toegevoegde waarborgsommen | 24 | 18 |
| Uitbetaalde waarborgsommen | 29 | 14 |
| Ontvangen waarborgsommen per 31 december | 174 | 179 |

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

| | 2020 | 2019 |
|--|---------------|---------------|
| Schulden aan banken | 5.727 | 7.703 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 1.622 | 1.359 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen | 1.599 | 1.153 |
| Overlopende passiva | 4.922 | 5.344 |
| | 13.869 | 15.559 |

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

In overlopende passiva heeft € 3,6 miljoen betrekking op te betalen (transitorische) rente.

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

9.10.1 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Omzetbelasting | 1.499 | 1.056 |
| Loonbelasting & premies bedrijfsvereniging | 100 | 97 |
| | 1.599 | 1.153 |

9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

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

Onderhoud

Voor planmatig onderhoud projecten zijn er niet in de balans opgenomen verplichten ad € 1,6 miljoen. De verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in het komende jaar.

Koopgarantportefeuille

Ultimo 2020 zijn er in totaal 94 woningen verkocht binnen de regeling Koopgarant. Ten aanzien van deze woningen geldt een terugkoopplicht. De terugkoopprijs is contractueel vastgelegd en bedraagt 70% van de marktwaarde op het moment van verkoop vermeerderd met een percentage winstdelingspercentage van de waardeontwikkeling in de periode dat de woning in bezit is geweest van de koper. De terugkoopwaarde ultimo 2020 voor deze koopgarant woningen bedraagt € 20 miljoen. De vrije verkoopwaarde van de woningen bedraagt ultimo 2020 € 33,2 miljoen. Dit betekent dat er per 1 januari een potentiële waarde in de koopgarantportefeuille zit van € 13,2 miljoen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Heffing Saneringsfonds

ZVH zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 2,0 miljoen moeten afdragen aan de door Autoriteit Wonen opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Kredietfaciliteiten

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

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft ZVH een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door ZVH opgenomen, door het WSW geborgde leningen met uitzondering van leningen met een variabele hoofdsom. Bij leningen met een variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting van 75% van de maximale hoofdsom. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo € 8,9 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 borgingsplafond.

Verstreckte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het

onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. ZVH heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

Loopbaanontwikkelingsbudgetten

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

Verbonden partijen

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

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

10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Woningen en woongebouwen | 36.251 | 35.283 |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen | 1.180 | 1.177 |
| | 37.432 | 36.460 |
| Af: huurderiving wegens leegstand | -650 | -461 |
| | 36.782 | 35.999 |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,64% (1 juli 2019: 1,6%)

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| Vergoeding van huurders voor levering en diensten | 3.218 | 3.190 |
| | 3.218 | 3.190 |

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

10.1.3 Lasten servicecontracten

| | 2020 | 2019 |
|-------------------|--------------|--------------|
| Servicecontracten | 3.230 | 3.066 |
| | 3.230 | 3.066 |

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

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Toegerekende organisatiekosten | 1.965 | 1.772 |
| Overig | 927 | 928 |
| | 2.893 | 2.700 |

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

Lonen en salarissen

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

| | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------|
| Lonen en salarissen, incl. inleenkrachten | 3.216 | 3.007 |
| Sociale lasten | 385 | 378 |
| Pensioenlasten | 380 | 324 |
| Totaal | 3.981 | 3.709 |

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

| | 2020 | | 2019 | |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | 1.704 | 42,7% | 1.591 | 42,9% |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | 1.206 | 30,3% | 593 | 16,0% |
| Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling) | | | | |
| Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten) | 143 | 3,6% | 104 | 2,8% |
| Overige organisatiekosten | 928 | 23,3% | 1.421 | 38,3% |
| Totaal | 3.981 | | 3.709 | |

Gedurende het jaar 2020 had ZVH gemiddeld 41,6 werknemers in dienst (2019: 38,9). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0). In 2020 is er sprake geweest van verzuim door ziekte langer dan drie maanden.

De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|---------------|------|------|
| Directie | 1,0 | 1,0 |
| Ondersteunend | 19,2 | 18,0 |
| Uitvoerend | 21,4 | 19,9 |
| Totaal | 41,6 | 38,9 |

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 2020 109,4% (2019: 110,7%). De vereiste dekkingsgraad lag eind 2019 op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Het verloop van de dekkingsgraad is onzeker en afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. ZVH heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door ZVH. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Planmatig onderhoud | 3.796 | 6.178 |
| Mutatie-onderhoud | 2.592 | 1.965 |
| Klachtenonderhoud | 2.862 | 2.806 |
| Toegerekende organisatiekosten | 1.571 | 775 |
| Totaal | 10.821 | 11.724 |

ZVH heeft in 2020 € 1,6 miljoen minder uitgegeven aan onderhoud dan in 2019. Er is echter meer uitgegeven aan mutatie onderhoud (€ 0,6 miljoen). Dit komt grotendeels doordat woningen met een lange woonduur leegkomen, waardoor er meer gebruik wordt gemaakt van de duurdere C en D onderhoudspakketten. Er is minder aan planmatig onderhoud (€ 2,4 miljoen) uitgegeven. Hier is bewust op gestuurd om de gestegen kosten bij o.a. mutatieonderhoud te dempen. Tot slot is er € 0,8 miljoen meer dan vorig jaar toegerekend aan organisatiekosten, lonen en bedrijfskosten, conform handleiding SBR.

10.2 Verkoop opbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Totaal

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Bruto verkoopopbrengst | 15.119 | 5.995 |
| Af: Verkoopkosten | 346 | 49 |
| Verkoop opbrengst | 14.773 | 5.946 |
| Toegerekende organisatiekosten | 203 | 150 |
| Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 13.075 | 4.433 |
| | 1.496 | 1.363 |

Verkoop woningen

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Verkoopopbrengst | 13.372 | 2.685 |
| Af: Verkoopkosten | 331 | 41 |
| Toegerekende organisatiekosten | 186 | 67 |
| Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 12.048 | 2.649 |
| | 807 | -72 |

Complexmatige verkoop was in 2020 in totaal € 9 miljoen. Daarnaast de verkoop van bestaand bezit bedroeg ruim € 4 miljoen. Er zijn 64 woningen verkocht, waarvan 54 complexmatig. Daarnaast heeft ZVH 15 erfpacht kavels verkocht. De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 7,5 miljoen.

Verkoop teruggekochte woningen VOV

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|--------------|
| Verkoopopbrengst | 1.250 | 3.310 |
| Af: Verkoopkosten | 3 | 3 |
| Toegerekende organisatiekosten | 17 | 83 |
| Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting) | 668 | 1.784 |
| | 562 | 1.440 |

De verkoop betreft 4 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2019: 8 woningen) en 3 afgekochte koopgarantcontracten (2019: 8 woningen).

Geactiveerde ongerealiseerde verliezen VOV Fiscaal bedraagt ultimo 2020 € 10,9 miljoen. Dat betekent bij een percentage van 25% een latentie van € 2,7 miljoen.

WKO installatie

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|----------|
| Verkoopopbrengst | 497 | 0 |
| Af: Verkoopkosten | 0 | 0 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 |
| Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille | 359 | 0 |
| | 138 | 0 |

Verkoop overige

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|-----------|
| Verkoopopbrengst | 0 | 0 |
| Af: Verkoopkosten | 11 | 5 |
| Toegerekende organisatiekosten | 0 | 0 |
| Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille | 0 | 0 |
| | <u>-11</u> | <u>-5</u> |

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie | <u>-9.261</u> | <u>-8.787</u> |
| | -9.261 | -8.787 |

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit het onrendabel op de investeringen in Kleurenflat Pannerood (€ 9,8 miljoen). Vrijval reservering Vermiljoen (€ 0,6 miljoen).

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie | <u>63.367</u> | <u>26.899</u> |
| | 63.367 | 26.899 |

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

10.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | 2.783 | 1.109 |
| Vrijval waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop | -1.426 | -3.060 |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden | -1.981 | -785 |
| Vrijval waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop | 1.325 | 2.892 |
| | <u>701</u> | <u>155</u> |

10.4 Netto resultaat overige activiteiten

10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 137 | 255 |
| Erfpacht | 410 | 473 |
| Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening | 0 | 0 |
| | <u>547</u> | <u>728</u> |

10.4.2 Kosten overige activiteiten

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|------------|
| Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties | 164 | 172 |
| | <u>164</u> | <u>172</u> |

10.5 Overige organisatiekosten

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Toegerekende personeelskosten | 928 | 1.421 |
| Accountant | 137 | 124 |
| Fiscaal | 110 | 105 |
| Treasury | 30 | 46 |
| Advies/Juridisch | 225 | 225 |
| Toegerekende bedrijfskosten | 248 | 633 |
| | <u>1.678</u> | <u>2.554</u> |

Lagere personeelskosten en bedrijfskosten door wijziging verdeelsleutels.

10.6 Kosten omtrent leefbaarheid

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Overige leefbaarheidsbijdragen | 50 | 60 |
| | <u>50</u> | <u>60</u> |

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

| | 2020 | 2019 |
|--|----------|----------|
| Rente op liquide middelen | 7 | 0 |
| Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten | <u>7</u> | <u>0</u> |

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| Rente langlopende schulden: | | |
| - Leningen kredietinstellingen | 7.645 | 8.151 |
| - Overige schulden | 38 | 17 |
| - Borgstellingsvergoeding | 18 | 20 |
| Rente kortlopende schulden: | | |
| - Kortlopende schulden | 0 | 0 |
| Af: geactiveerde rente grondposities | 0 | 0 |
| Totaal rentelasten en soortgelijke kosten | 7.700 | 8.188 |

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 over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit alleen de component mutatie latente belastingen ad. € 1,8 miljoen (2019: € 0,9 miljoen), zie ook toelichting 9.3.1.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5% voor de eerste € 200.000 en daarna 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt, 2,7%.

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

| | |
|---|--------|
| Jaarresultaat vóór belastingen | 25,0% |
| 1: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële activa | -21,1% |
| 2: mutatie onderhoudsvoorziening | 0,4% |
| 3: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa | -1,7% |
| 4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa | -0,1% |
| 5: waardemutaties bij deelnemingen | 0,0% |
| 6: overig | 0,0% |
| Belastbare winst | 2,7% |

10.9 Resultaat deelnemingen

In 2020 is de deelneming De Conrad Zaandam BV geliquideerd en vereffend.

| | 2020 | 2019 |
|--|------------|----------|
| Resultaat deelneming Conrad Zaandam B.V. | -43 | 0 |
| Totaal resultaat deelneming | -43 | 0 |

Enkelvoudige Jaarrekening 2020

11 Enkelvoudige balans per 31 december 2020

(voor voorgestelde resultaat bestemming) (x € 1.000)

| | Ref. | 2020 | 2019 |
|---|--------|----------------|----------------|
| VASTE ACTIVA | | | |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | | 664.714 | 612.464 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | | 145.397 | 146.060 |
| Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden | | 23.346 | 21.989 |
| Onroerend vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | | 861 | 387 |
| Totaal van vastgoedbeleggingen | | 834.318 | 780.900 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | | 1.608 | 1.896 |
| Totaal van materiële vaste activa | | 1.608 | 1.896 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | | |
| Andere deelnemingen | 14.1.1 | 0 | 139 |
| Latente belastingvordering(en) | | 1.614 | 3.419 |
| Overige vorderingen | | 1 | 4 |
| Totaal van financiële vaste activa | | 1.615 | 3.562 |
| Totaal van vaste activa | | 837.541 | 786.358 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | |
| <i>Voorraden</i> | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | | 401 | 296 |
| Overige voorraden | | 1.320 | 1.320 |
| Totaal van voorraden | | 1.721 | 1.616 |
| <i>Vorderingen</i> | | | |
| Huurdebiteuren | | 131 | 184 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 14.1.2 | 431 | 836 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | | 466 | 418 |
| Totaal van vorderingen | | 1.028 | 1.438 |
| Liquide middelen | | 10.702 | 3.524 |
| Totaal van vlottende activa | | 13.451 | 6.578 |
| TOTAAL VAN ACTIVA | | 850.992 | 792.936 |

| | Ref. | 2020 | 2019 |
|--|---------------|----------------|----------------|
| <i>Eigen vermogen</i> | 14.1.3 | | |
| Herwaarderingsreserves | | 427.771 | 373.411 |
| Wettelijke en statutaire reserves | | 17 | 17 |
| Overige reserves | | 109.723 | 137.092 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | | 62.085 | 26.993 |
| Totaal van eigen vermogen | | 599.596 | 537.513 |
| <i>Voorzieningen</i> | | | |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen | | 9.563 | 9.554 |
| Overige voorzieningen | | 462 | 481 |
| Totaal van voorzieningen | | 10.025 | 10.035 |
| <i>Langlopende schulden</i> | | | |
| Schulden aan banken | | 206.974 | 210.001 |
| Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde | | 20.023 | 19.368 |
| Overige Schulden | | 504 | 517 |
| Totaal van langlopende schulden | | 227.501 | 229.886 |
| <i>Kortlopende schulden</i> | | | |
| Schulden aan banken | | 5.727 | 7.703 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | | 1.622 | 1.303 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | | 1.599 | 1.153 |
| Overlopende passiva | | 4.922 | 5.343 |
| Totaal van kortlopende schulden | | 13.870 | 15.503 |
| TOTAAL VAN PASSIVA | | 850.992 | 792.936 |

12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

| | Ref. | 2020 | 2019 |
|--|--------|---------------|---------------|
| Huuropbrengsten | | 36.798 | 35.999 |
| Opbrengsten servicecontracten | | 3.220 | 3.192 |
| Lasten servicecontracten | | -3.230 | -3.066 |
| Overheidsbijdragen | | 0 | 0 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | -2.886 | -2.687 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | | -10.795 | -11.665 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | -6.390 | -4.946 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | | 16.717 | 16.827 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | 14.276 | 5.946 |
| Toegerekende organisatiekosten | | -203 | -149 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | -12.715 | -4.433 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | 1.358 | 1.364 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | -9.261 | -8.787 |
| Overige voorzieningen | | 63.367 | 26.899 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | 701 | 155 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop | | 0 | 0 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | 54.807 | 18.267 |
| Opbrengst overige activiteiten | | 410 | 470 |
| Netto resultaat overige activiteiten | | 410 | 470 |
| Overige organisatiekosten | | -1.674 | -2.541 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | | -50 | -60 |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | 47 | 40 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | | -7.700 | -8.188 |
| Saldo financiële baten en lasten | | -7.653 | -8.148 |
| Resultaat voor belastingen | | 63.915 | 26.179 |
| Belastingen | | -1.805 | 851 |
| Resultaat deelnemingen | 14.2.1 | -25 | -38 |
| Nettoresultaat na belastingen | | 62.085 | 26.992 |

13 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. **De jaarrekening is opgemaakt op d.d. 24 juni 2021.**

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

Activiteiten van de corporatie

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Schattingswijziging

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

Presentatiewijzigingen

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

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

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

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

ZVH bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden

| | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|
| Bedrijfsonroerend goed (BOG) in exploitatie | 63 | 57 |
| Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie | 290 | 328 |
| Sociale huurwoningen in exploitatie | 239 | 242 |
| Parkeervoorzieningen | 705 | 622 |
| Erfpachtkavels | 155 | 170 |
| Totaal | 1.452 | 1.419 |

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

Functioneel model

ZVH volgt de uitgangspunten van het functioneel model dat door SBR Wonen is gepubliceerd.

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 herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

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 2020 (x € 1.000)

14.1.1 Andere deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

| Dochter/Deelneming | Woonplaats | Belang | | Waarde | |
|-------------------------|------------|--------|------|----------|------------|
| | | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| <i>Directe belangen</i> | | | | | |
| Conrad Zaandam BV | Rotterdam | 0% | 50% | 0 | 139 |
| ZVH Vastgoed BV | Zaanstad | 100% | 100% | 0 | 0 |
| Woningnet NV | Weesp | 1% | 1% | 0 | 0 |
| | | | | 0 | 139 |

In 2020 is de deelneming De Conrad Zaandam BV geliquideerd en vereffend.

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

| | Conrad Zaandam BV | ZVH Vastgoed BV | Woningnet NV | |
|-----------------------|-------------------|-----------------|--------------|------------|
| Boekwaarden 1 januari | 139 | 0 | 0 | 139 |

Mutaties

| | | | | |
|------------------------|----------|----------|----------|-------------|
| Toevoegingen | | | | 0 |
| Voorziening/afboeking | -139 | -25 | | -164 |
| Resultaat deelnemingen | | 25 | | 25 |
| Totaal mutaties | 0 | 0 | 0 | -139 |

| | | | | |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Boekwaarden 31 december | 0 | 0 | 0 | 0 |
|-------------------------|----------|----------|----------|----------|

14.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

| | 2020 | 2019 |
|---|------------|------------|
| Rekening courant vordering ZVH Vastgoed BV | 431 | 836 |
| Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen | 431 | 836 |

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 4,5% rente t/m juni berekend (2019: 4,5%). Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen. Door de verkoop van de WKO installatie is een deel van rekening courant verhouding afgelost.

14.1.3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Wettelijke en statutaire reserves | 17 | 17 |
| Overige reserve | 109.723 | 137.092 |
| Herwaarderingsreserve | 427.771 | 373.411 |
| Resultaat boekjaar | 62.085 | 26.993 |
| Totaal | <u>599.596</u> | <u>537.513</u> |

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Herwaarderingsreserve 1 januari | 373.411 | 350.698 |
| Realisatie verkoop | -8.153 | -1.453 |
| Mutatie door herwaardering | 62.512 | 24.166 |
| Herwaarderingsreserve 31 december | <u>427.771</u> | <u>373.411</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.

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

Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Overige reserve 1 januari | 164.085 | 159.805 |
| Resultaat boekjaar | 62.085 | 26.993 |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | -54.359 | -22.713 |
| Overige reserve 31 december | <u>171.810</u> | <u>164.085</u> |

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 62,1 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 62,1 miljoen aan de overige reserves toe te voegen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 54,4 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 2020 (x € 1.000)

14.2.1 Resultaat deelnemingen

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Resultaat De Conrad Zaandam B.V. | 0 | 0 |
| Resultaat ZVH Vastgoed B.V. | -25 | -38 |
| Totaal resultaat deelneming | -25 | -38 |

In 2020 is de deelneming De Conrad Zaandam BV geliquideerd en vereffend.

DAEB en niet-DAEB splitsing

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

| | 31-12-2020 | | | | 31-12-2019 | | | |
|---|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Daeb | Niet Daeb | eliminatie | Totaal | Daeb | Niet Daeb | eliminatie | Totaal |
| VASTE ACTIVA | | | | | | | | |
| <i>Vastgoedbeleggingen</i> | | | | | | | | |
| DAEB vastgoed in exploitatie | 664.714 | 0 | | 664.714 | 612.464 | 0 | | 612.464 |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 0 | 145.397 | | 145.397 | 0 | 146.059 | | 146.059 |
| Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden | 0 | 23.346 | | 23.346 | 0 | 21.990 | | 21.990 |
| Onroerend vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | 861 | 0 | | 861 | 387 | 0 | | 387 |
| Totaal van vastgoedbeleggingen | 665.575 | 168.743 | 0 | 834.318 | 612.851 | 168.049 | 0 | 780.900 |
| <i>Materiële vaste activa</i> | | | | | | | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.608 | 0 | | 1.608 | 1.896 | 0 | | 1.896 |
| Totaal van materiële vaste activa | 1.608 | 0 | 0 | 1.608 | 1.896 | 0 | 0 | 1.896 |
| <i>Financiële vaste activa</i> | | | | | | | | |
| Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen | 140.458 | | -140.458 | 0 | 126.396 | | -126.396 | 0 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 9.345 | | -9.345 | 0 | 23.864 | | -23.864 | 0 |
| Andere deelnemingen | 0 | 0 | | 0 | 0 | 139 | | 139 |
| Latente belastingvordering(en) | 1.614 | 0 | | 1.614 | 3.418 | 0 | | 3.418 |
| Overige vorderingen | 1 | 0 | | 1 | 5 | 0 | | 5 |
| Totaal van financiële vaste activa | 151.418 | 0 | -149.803 | 1.615 | 153.683 | 139 | -150.260 | 3.562 |
| Totaal van vaste activa | 818.601 | 168.743 | -149.803 | 837.541 | 768.430 | 168.188 | -150.260 | 786.358 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | | | | | | |
| <i>Voorraden</i> | | | | | | | | |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 0 | 401 | | 401 | 0 | 296 | | 296 |
| Overige voorraden | 1.320 | 0 | | 1.320 | 1.320 | 0 | | 1.320 |
| Totaal van voorraden | 1.320 | 401 | 0 | 1.721 | 1.320 | 296 | 0 | 1.616 |
| <i>Vorderingen</i> | | | | | | | | |
| Huurdebiteuren | 131 | 0 | | 131 | 184 | 0 | | 184 |
| Vorderingen op groepsmaatschappijen | 0 | 431 | | 431 | 0 | 836 | | 836 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 466 | 0 | 0 | 466 | 419 | 0 | | 419 |
| Totaal van vorderingen | 597 | 431 | 0 | 1.028 | 603 | 836 | 0 | 1.439 |
| Liquide middelen | 9.986 | 716 | | 10.702 | 2.728 | 796 | | 3.523 |
| Totaal van vlottende activa | 11.903 | 1.548 | 0 | 13.451 | 4.651 | 1.928 | 0 | 6.578 |
| TOTAAL ACTIVA | 830.506 | 170.291 | -149.803 | 850.993 | 773.081 | 170.116 | -150.260 | 792.936 |

| | 31-12-2020 | | | | 31-12-2019 | | | |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | Daeb | Niet Daeb | Eliminatie | Totaal | Daeb | Niet Daeb | Eliminatie | Totaal |
| Eigen vermogen | | | | | | | | |
| Herwaarderingsreserve | 346.203 | 81.569 | | 427.771 | 294.049 | 79.362 | | 373.411 |
| Wettelijke en statutaire reserves | 17 | 0 | | 17 | 17 | 0 | | 17 |
| Overige reserve | 191.292 | 44.392 | -125.961 | 109.723 | 216.454 | 37.142 | -116.504 | 137.092 |
| Resultaat na belastingen van het boekjaar | 62.085 | 14.497 | -14.497 | 62.085 | 26.993 | 9.892 | -9.892 | 26.993 |
| Totaal van eigen vermogen | 599.596 | 140.458 | -140.458 | 599.596 | 537.513 | 126.396 | -126.396 | 537.513 |
| Voorzieningen | | | | | | | | |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen | 9.563 | 0 | | 9.563 | 9.554 | 0 | | 9.554 |
| Overige voorzieningen | 0 | 462 | | 462 | 0 | 481 | | 481 |
| Totaal van voorzieningen | 9.563 | 462 | 0 | 10.025 | 9.554 | 481 | 0 | 10.035 |
| Langlopende schulden | | | | | | | | |
| Schulden aan banken | 206.974 | 0 | | 206.974 | 210.001 | 0 | | 210.001 |
| Schulden aan groepsmaatschappijen | | 9.345 | -9.345 | 0 | | 23.864 | -23.864 | 0 |
| Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 0 | 20.023 | | 20.023 | 0 | 19.368 | | 19.368 |
| Overige Schulden | 502 | 2 | | 504 | 509 | 7 | | 516 |
| | 207.476 | 29.370 | -9.345 | 227.501 | 210.510 | 43.239 | -23.864 | 229.885 |
| Kortlopende schulden | | | | | | | | |
| Schulden aan banken | 5.727 | 0 | | 5.727 | 7.703 | 0 | | 7.703 |
| Schulden aan leveranciers en handelskredieten | 1.622 | 0 | | 1.622 | 1.303 | 0 | | 1.303 |
| Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen | 1.599 | 0 | | 1.599 | 1.153 | 0 | | 1.153 |
| Overlopende passiva | 4.923 | 0 | 0 | 4.923 | 5.345 | 0 | 0 | 5.344 |
| | 13.871 | 0 | 0 | 13.871 | 15.504 | 0 | 0 | 15.503 |

Winst- en verliesrekening

| | 31-12-2020 | | | | 31-12-2019 | | | |
|--|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | Daeb | Niet Daeb | eliminatie | Totaal | Daeb | Niet Daeb | eliminatie | Totaal |
| Huuropbrengsten | 30.771 | 6.028 | | 36.799 | 29.885 | 6.114 | | 35.999 |
| Opbrengsten servicecontracten | 2.805 | 415 | | 3.220 | 2.791 | 402 | | 3.193 |
| Lasten servicecontracten | -3.003 | -227 | | -3.230 | -2.851 | -214 | | -3.065 |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -2.508 | -378 | | -2.886 | -2.253 | -434 | | -2.687 |
| Lasten onderhoudsactiviteiten | -9.626 | -1.169 | | -10.795 | -10.636 | -1.030 | | -11.665 |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -5.843 | -547 | | -6.391 | -4.315 | -631 | | -4.946 |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 12.595 | 4.122 | 0 | 16.717 | 12.621 | 4.208 | 0 | 16.829 |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 2.622 | 11.521 | | 14.143 | -5 | 5.951 | | 5.946 |
| Toegerekende organisatiekosten | -38 | -165 | | -203 | 0 | -149 | | -149 |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -2.633 | -9.949 | | -12.582 | 0 | -4.433 | | -4.433 |
| Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | -49 | 1.407 | 0 | 1.358 | -5 | 1.369 | 0 | 1.364 |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -9.286 | 25 | | -9.261 | -8.787 | 0 | | -8.787 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 54.662 | 8.705 | | 63.367 | 21.916 | 4.983 | | 26.899 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 0 | 701 | | 701 | 0 | 155 | | 155 |
| Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 45.376 | 9.431 | 0 | 54.807 | 13.129 | 5.138 | 0 | 18.267 |
| Opbrengst overige activiteiten | 147 | 263 | | 410 | 190 | 280 | | 470 |
| Kosten overige activiteiten | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Netto resultaat overige activiteiten | 147 | 263 | 0 | 410 | 190 | 280 | 0 | 470 |
| Overige organisatiekosten | -1.593 | -81 | | -1.674 | -2.294 | -247 | | -2.541 |
| Kosten omtrent leefbaarheid | -46 | -5 | | -51 | -58 | -2 | | -60 |
| Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten | 663 | 41 | -656 | 48 | 856 | 40 | -856 | 40 |
| Rentelasten en soortgelijke kosten | -7.700 | -656 | 656 | -7.700 | -8.188 | -856 | 856 | -8.188 |
| Saldo financiële baten en lasten | -7.037 | -615 | 0 | -7.652 | -7.332 | -816 | 0 | -8.148 |
| Resultaat voor belastingen | 49.393 | 14.522 | 0 | 63.915 | 16.251 | 9.930 | 0 | 26.181 |
| Belastingen | -1.805 | 0 | | -1.805 | 851 | 0 | | 851 |
| Resultaat deelnemingen | 0 | -25 | | -25 | 0 | -38 | | -38 |
| Resultaat niet daeb tak | 14.497 | 0 | -14.497 | 0 | 9.892 | 0 | -9.892 | 0 |
| Nettoresultaat na belastingen | 62.085 | 14.497 | -14.497 | 62.085 | 26.994 | 9.892 | -9.892 | 26.994 |

| Direct kasstroom overzicht | 31-12-2020 | | | | 31-12-2019 | | | |
|---|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | Daeb | Niet-Daeb | Eliminatie | Totaal | Daeb | Niet-Daeb | Eliminatie | Totaal |
| Operationele activiteiten | | | | | | | | |
| Huurontvangsten | 31.032 | 6.079 | | 37.111 | 29.930 | 6.124 | | 36.053 |
| Vergoedingen | 2.704 | 235 | | 2.939 | 2.676 | 233 | | 2.908 |
| Overige bedrijfsontvangsten | 248 | 443 | | 691 | 305 | 449 | | 754 |
| Ontvangen interest | 656 | 5 | -656 | 5 | 856 | 0 | -856 | 0 |
| Saldo ingaande kasstromen | 34.640 | 6.762 | -656 | 40.746 | 33.767 | 6.805 | -856 | 39.716 |
| Erfpacht | 30 | 2 | | 31 | 30 | 2 | | 32 |
| Betalingen aan werknemers | 2.868 | 444 | | 3.312 | 2.630 | 428 | | 3.058 |
| Onderhoudsuitgaven | 7.780 | 905 | | 8.685 | 10.636 | 968 | | 11.603 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 7.123 | 1.000 | | 8.123 | 6.526 | 1.497 | | 8.024 |
| Betaalde interest | 7.805 | 656 | -656 | 7.805 | 8.266 | 856 | -856 | 8.266 |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Verhuurdersheffing | 4.219 | 336 | | 4.555 | 2.875 | 305 | | 3.180 |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden | 62 | 7 | | 68 | 39 | 2 | | 40 |
| Vennootschapsbelasting | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | | 0 |
| Saldo uitgaande kasstromen | 29.887 | 3.349 | -656 | 32.580 | 31.001 | 4.058 | -856 | 34.203 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 4.753 | 3.413 | 0 | 8.166 | 2.765 | 2.747 | 0 | 5.513 |
| (Des)investeringsactiviteiten | | | | | | | | |
| MVA ingaande kasstroom | | | | | | | | |
| Verkoopontvangsten bestaande huur | 2.879 | 10.148 | | 13.027 | -6 | 2.718 | | 2.713 |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) | 0 | 1.250 | | 1.250 | 0 | 3.310 | | 3.310 |
| Tuassentelling MVA ingaande kasstroom | 2.879 | 11.398 | 0 | 14.277 | -6 | 6.028 | 0 | 6.023 |
| MVA uitgaande kasstroom | | | | | | | | |
| Nieuwbouw huur | 348 | 0 | | 348 | 119 | 0 | | 119 |
| Verbeteruitgaven | 9.542 | 0 | | 9.542 | 19.323 | 0 | | 19.323 |
| Aankoop | 0 | 0 | | 0 | 271 | 0 | | 271 |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop | 0 | 907 | | 907 | 0 | 1.560 | | 1.560 |
| Overige investeringen | 0 | 0 | | 0 | 167 | 0 | | 167 |
| Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom | 9.890 | 907 | 0 | 10.796 | 19.879 | 1.560 | 0 | 21.439 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA | -7.011 | 10.492 | 0 | 3.481 | -19.885 | 4.468 | 0 | -15.417 |
| FVA | | | | | | | | |
| Inkomsten verbindingen | 0 | 534 | | 534 | 0 | 117 | | 117 |
| Ontvangsten overig | 14.519 | 0 | -14.519 | 0 | 7.253 | 0 | -7.253 | 0 |
| Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA | 14.519 | 534 | -14.519 | 534 | 7.253 | 117 | -7.253 | 117 |
| Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten | 7.508 | 11.026 | -14.519 | 4.015 | -12.632 | 4.585 | -7.253 | -15.300 |
| Financieringsactiviteiten | | | | | | | | |
| Nieuwe te borgen leningen | 6.700 | 0 | | 6.700 | 25.000 | 0 | | 25.000 |
| Aflossing geborgde leningen | -11.703 | 0 | | -11.703 | -18.180 | 0 | | -18.180 |
| Aflossing ongeborgde leningen | 0 | -14.519 | 14.519 | 0 | 0 | -7.253 | 7.253 | 0 |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | -5.003 | -14.519 | 14.519 | -5.003 | 6.820 | -7.253 | 7.253 | 6.820 |
| Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar | 7.259 | -80 | 0 | 7.178 | -3.046 | 80 | 0 | -2.967 |

15 Overige informatie

15.1 Vrijstellings-mogelijkheid

ZVH maakt gebruik van de vrijstellings-mogelijkheid die de wet biedt om de bezoldiging van de directeur-bestuurder in deze paragraaf niet te verstrekken. In tabel bezoldiging topfunctionarissen is de bezoldiging van de heer F.C.B. Storm te vinden.

WNT- verantwoording 2020 Stichting Zaanse Volkshuisvesting (ZVH)

De WNT is van toepassing op Stichting Zaanse Volkshuisvesting (ZVH). Het voor ZVH toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 op grond van klasse F uit de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

15.2 Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

| bedragen x € 1 | F.C.B. Storm |
|---|-----------------------------|
| Funcctiegegevens | Directeur-bestuurder ZVH |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 1/1 - 31/12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1 |
| Dienstbetrekking? | ja |
| Bezoldiging | |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 144.938 |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 22.926 |
| Totaal bezoldiging | 167.864 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F) | 168.000 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. |
| Bezoldiging | 167.924 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. |

15.3 Toezichthoudende functionarissen

| bedragen x € 1 | J.G. van der Bijl | Ir. A.P. Klaasse | J.P.C. Pannekeet RA | P.A. de Bakker | E.W.M. Aalsma |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|---------------|
| Functiegegevens | Voorzitter RVC | Vice Voorzitter RVC | Lid RVC | Lid RVC | Lid RVC |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |

Bezoldiging

| | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Totaal bezoldiging | 14.344 | 10.625 | 10.625 | 10.625 | 10.625 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F) | 25.200 | 16.800 | 16.800 | 16.800 | 16.800 |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Bezoldiging | 14.344 | 10.625 | 10.625 | 10.625 | 10.625 |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. | N.v.t. |

Gegevens 2019

| bedragen x € 1 | J.G. van der Bijl | Ir. A.P. Klaasse | J.P.C. Pannekeet RA | P.A. de Bakker | E.W.M. Aalsma |
|--|-------------------|---------------------|---------------------|----------------|---------------|
| Functiegegevens | Voorzitter RVC | Vice Voorzitter RVC | Lid RVC | Lid RVC | Lid RVC |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 | 01/01 - 31/12 |

Bezoldiging

| | | | | | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bezoldiging | 12.793 | 9.957 | 9.957 | 9.957 | 9.957 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 24.300 | 16.200 | 16.200 | 16.200 | 16.200 |

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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 2020 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Gelet op het aantal verhuureenheden per 1 januari 2020 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 2020.

De WNT-norm in 2020 op basis van bezoldigingsklasse F bedraagt € 168.000. De bezoldiging van toezichthouders mag niet meer bedragen dan 15% hiervan zijnde € 25.200 (voorzitter) respectievelijk 10% hiervan zijnde € 16.800 (leden). De bezoldiging van de topfunctionarissen ZVH past binnen de normen van de WNT.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

15.2 Accountantskosten

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

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Controle van de jaarrekening | 117 | 103 |
| Andere controlewerkzaamheden | 19 | 21 |
| Totaal accountants honoraria | 137 | 124 |

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

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

15.3 Gebeurtenissen na balansdatum

De volgende zaken spelen na balansdatum die een - beperkte – financiële impact gaan hebben;

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt. Concreet betekent dit voor ZVH een bijdrage voor de oplossing van circa € 1,5 miljoen. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening. (Op jaarbasis betekent dat een verwacht opbrengstenverlies voor ZVH van ruim € 0,2 miljoen.)

Huurbevriezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximaliseren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt. Voor ZVH betekent huurbevriezing van de sociale sector een onverwacht opbrengstenverlies van ongeveer € 0,5 miljoen. op jaarbasis

ZVH Vastgoed BV

De verkoop van de WKO installatie is in 2020 geëffectueerd. De administratieve financiële afwikkeling van deze verkoop loopt door tot in 2021. De voorwaarden vanuit Aw is dat de BV geliquideerd moet worden vanwege de verkoop. Echter dit kan pas als alles financieel is afgehandeld. De verwachting is dat dit in 2021 zal zijn.

16 Overige gegevens

16.1 Statutaire resultaatbestemming

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is de door het bestuur opgestelde jaarrekening over 2020 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. De jaarrekening is gecontroleerd door BDO Audit & Assurance BV.

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

Zaandam, 24 juni 2021-> **LET OP: DATUM actualiseren !**

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

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

Directeur-bestuurder

De Raad van Commissarissen

De heer F.C.B. Storm

Mevrouw drs. J.G. van der Bijl RA

.....

.....

De heer ir. A.P. Klaase

.....

De heer J.P.C. Pannekeet RA

.....

De heer P.A. de Bakker

.....

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

.....

16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant