

Stichting Zaandams Volkshuisvesting ( ZVH)

Zaandam

Jaarrekening 2021



## Inhoud

### Enkelvoudige Jaarrekening 2021

1	Enkelvoudige balans per 31 december 2021 .....	4
2	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021 .....	6
3	Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021 .....	7
4	Grondslagen van waardering in de enkelvoudige jaarrekening .....	9
5	Grondslagen voor de balanswaardering .....	12
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	19
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	22
8	Grondslagen voor enkelvoudig kasstroomoverzicht .....	24
9	Toelichting op de enkelvoudige balans .....	25
10	Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening .....	47
11	DAEB en niet-DAEB splitsing.....	55
12	Overige informatie.....	60
13	Overige gegevens .....	65

# 1 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1	751.303	664.714
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		156.879	145.397
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		26.808	23.346
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		1.092	516
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>936.082</b>	<b>833.972</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.238	1.608
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>1.238</b>	<b>1.608</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
	9.3		
Latente belastingvordering(en)	9.3.1	2.510	1.614
Overige vorderingen		0	1
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>2.510</b>	<b>1.615</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>939.830</b>	<b>837.195</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>			
	9.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	401
Overige voorraden		1.320	1.320
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>1.320</b>	<b>1.721</b>
<b>Vorderingen</b>			
	9.5		
Huurdebiteuren		127	131
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	431
Overige vorderingen en overlopende activa		493	466
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>621</b>	<b>1.028</b>
<b>Liquide middelen</b>	9.6	<b>8.056</b>	<b>10.702</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>9.997</b>	<b>13.451</b>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>		<b>949.828</b>	<b>850.646</b>

	Ref.	2021	2020
<b><i>Eigen vermogen</i></b>	<b>9.7</b>		
Herwaarderingsreserves		494.905	417.825
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Overige reserves		198.794	181.408
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>693.717</b>	<b>599.250</b>
<b><i>Voorzieningen</i></b>	<b>9.8</b>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		4.597	9.563
Overige voorzieningen		0	462
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>4.597</b>	<b>10.025</b>
<b><i>Langlopende schulden</i></b>	<b>9.9</b>		
Schulden aan banken		212.454	206.974
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		22.183	20.023
Overige Schulden		517	504
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>235.154</b>	<b>227.501</b>
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>	<b>9.10</b>		
Schulden aan banken		9.252	5.727
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		399	1.622
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.568	1.599
Overlopende passiva		5.141	4.922
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>16.360</b>	<b>13.870</b>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>		<b>949.828</b>	<b>850.646</b>

## 2 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	10.1.1	36.885	36.798
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	3.280	3.220
Lasten servicecontracten	10.1.3	-3.311	-3.230
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-2.820	-2.886
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-11.174	-10.795
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.535	-6.390
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>16.325</b>	<b>16.717</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2	4.018	14.276
Toegerekende organisatiekosten		-218	-203
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.868	-12.715
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>932</b>	<b>1.358</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	-4.903	-9.539
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	91.849	63.367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.3.3	1.302	701
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>88.248</b>	<b>54.529</b>
Opbrengst overige activiteiten	10.4	356	410
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>356</b>	<b>410</b>
Overige organisatiekosten	10.5	-4.905	-1.674
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6	-54	-50
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	6	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-7.411	-7.700
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-7.405</b>	<b>-7.653</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>93.498</b>	<b>63.637</b>
Belastingen	10.8	896	-1.805
Resultaat deelnemingen	10.9	5	-25
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>		<b>94.399</b>	<b>61.807</b>

### 3 Enkelvoudig kasstroomoverzicht over 2021

(directe methode) (x € 1.000)

	2021	2020
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	36.515	37.111
Vergoedingen	3.025	2.939
Overige bedrijfsontvangsten	614	691
Ontvangen interest	4	5
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>40.158</b>	<b>40.746</b>
Erfpacht	31	31
Betalingen aan werknemers	3.241	3.312
Onderhoudsuitgaven	10.096	8.685
Overige bedrijfsuitgaven	8.208	8.123
Betaalde interest	7.479	7.805
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	134	-
Verhuurdersheffing	4.723	4.555
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	58	68
Vennootschapsbelasting	0	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>33.971</b>	<b>32.580</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.187</b>	<b>8.166</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.190	13.027
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.828	1.250
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	-
<b>Tussentelling MVA ingaande kasstroom</b>	<b>4.018</b>	<b>14.277</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	341	348
Verbeteruitgaven	17.989	9.542
Aankoop	63	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	539	907
Overige investeringen	22	-
<b>Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>18.954</b>	<b>10.796</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-14.936</b>	<b>3.481</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	-27	534
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-27</b>	<b>534</b>
<b>Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-14.963</b>	<b>4.015</b>

## Financieringsactiviteiten

Nieuwe te borgen leningen	12.853	6.700
Aflossing geborgde leningen	-6.727	-11.703
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.128</b>	<b>-5.003</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen</b>	<b>-2.648</b>	<b>7.178</b>

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

	2021	2020
	€ x 1.000	€ x 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>		
RC Bank en spaarrekening	10.702	3.524
	<b>10.702</b>	<b>3.524</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>		
RC Bank en spaarrekening	-2.648	7.178
	<b>-2.648</b>	<b>7.178</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
RC Bank en spaarrekening	8.056	10.702
	<b>8.056</b>	<b>10.702</b>



## 4 Grondslagen van waardering in de enkelvoudige 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.

De jaarrekening is opgemaakt op d.d. 7 juni 2022.

### 4.2 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige 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 2021) in het bijzonder.

### 4.3 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 gescheiden balansen, winst - en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. In de 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

	2021	2020
Bedrijfsonroerend goed (BOG) in exploitatie	64	63
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	280	290
Sociale huurwoningen in exploitatie	244	239
Parkeervoorzieningen	719	705
Erfpachtkavels	143	155
Totaal	1.450	1.452

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

#### Functioneel model

In 2021 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 Stelselwijziging

In 2021 is er een aanscherping geweest van de RJ 645. In deze aanscherping is een verduidelijking opgenomen ten aanzien van de presentatie van investeringen in bestaand bezit, specifiek in RJ 645.212 en RJ 645.217. Zolang er sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft er sprake van vastgoed in exploitatie. Gelet op deze verduidelijking is de presentatie van investeringen in verbeteringen in bestaand bezit aangepast. Voorgaande jaren werd deze verantwoord onder het vastgoed in ontwikkeling. Na deze aanpassing worden deze gepresenteerd onder het vastgoed in exploitatie.

De aanpassingen hebben impact op de volgende jaarrekeningposten:

- Vastgoed in exploitatie
- Vastgoed in ontwikkeling
- Eigen vermogen

Het effect van het gewijzigde stelsel heeft effect op het resultaat effect en daarmee ook effect op het eigen vermogen. De effecten op het eigen vermogen en het resultaat zijn hieronder nader toegelicht voor de beginstand 2020. Hierbij hebben wij de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

#### Effecten 2021

Eigen vermogen

	31-12-2020
Voor stelselwijziging	599.596
Gewijzigde waardering	-346
Na verwerking stelselwijziging Totaal	599.250

## Resultaat 2020

	31-12-2020
Voor stelselwijziging	62.085
Gewijzigde waardering	-278
Na verwerking stelselwijziging Totaal	<u>61.807</u>

### 4.5 Groepsverhoudingen

Met de liquidatie van ZVH Vastgoed BV is 2021 het eerste jaar dat er een enkelvoudige jaarrekening wordt opgeleverd.

### 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 2022 lijkt het coronavirus eindelijk op de terugweg te zijn. Hoewel het aantal besmettingen van de omikronvariant nog hoog is, leidt dit niet tot substantieel meer ziekenhuisopnames. Er is wel een klein financieel effect van deze pandemie in 2021 voor ZVH. Door het politieke besluit van huurbevrozing en huurverlaging voor sommige groepen is er afgerond een miljoen minder aan verwachte huuropbrengsten gerealiseerd dan begroot. Dit heeft geen substantiële gevolgen gehad voor de financiële gezondheid. ZVH voldoet in 2021 aan alle financiële kengetallen. 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'.

De huidige ontwikkelingen in Oekraïne zal financiële gevolgen hebben voor ZVH. Dit zal zich naar verwachting uiten in hogere onderhoudskosten en leveringstijden.

## 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. De koopgarant portefeuille valt tevens onder de Niet-DAEB tak .

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)

##### *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 waarderen marktwaarde'). ZVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

ZVH hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderingen.

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 2021 zijn 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 doorexploteerscenario van toepassing.

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

#### *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 (o.a. ingrijpende verbouwingen) 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 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 2021 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*

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 en parkeergelegenheden is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten 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).

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-ontwerpfase 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 onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

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

#### *5.1.5 Onroerende en roerende zaken 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 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 3,34% (2020: 3,51%), met aftrek van 25% VPB.

### *5.2.2 Overige vorderingen*

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de marktwaarde van de tegenprestaties. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de marktwaarde 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 terugkoopkosten.

### *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 incurantheid 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.

Vastgelegd in RJ-645 uiting 2021-11 : Presentatie volkshuisvestelijke bijdrage door toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft een groot aantal corporaties aangegeven mee te willen werken aan de 'leningruil Vestia'. De 'verkrijgende' corporatie trekt een marktconforme lening aan en ruilt deze met een hoogrentende lening van collega corporatie Vestia. Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) schulden, worden deze bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interest verwerkt.

De agio valt fiscaal gezien voor 50% ten laste van het belastbaar resultaat 2021 en 50% ten laste van het belastbaar resultaat 2022.

## **5.8 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 huurderwing 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 derwing 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.

Volkshuisvestelijke bijdragen aan andere corporaties worden gepresenteerd onder overige organisatiekosten. De obligoheffing wordt eveneens verantwoord onder 'overige organisatiekosten'. De omvangbepaling van de obligoheffing is weliswaar gekoppeld aan de uitstaande geborgde leningen, maar heeft echter betrekking op de benodigde aanvulling van het risicovermogen van WSW. De obligoheffing moet sectorbreed voldaan worden als andere/bepaalde corporaties het weerstandsvermogen van het WSW aantasten vanwege bepaalde risico's.

#### 6.11 Leefbaarheid

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

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties en cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken en 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 treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasury beleid van ZVH dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

ZVH loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen als gevolg van wijzigingen in de 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 2021
<b><u>Verplichtingen</u></b>	
Bankschuld	€ 0,0 miljoen
Opgenomen kredieten	€ 0,0 miljoen
Aflossingsverplichting 2022	€ 9,3 miljoen
<b><u>Dekking</u></b>	
Banksaldi en deposito's	€ 8,1 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabel hoofdsom	€ 0,0 miljoen
Op te nemen leningen	
Beschikbaar borgingsvolume WSW (2021-2023)	€ 18,8 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 enkelvoudig 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 enkelvoudige balans

(x € 1.000)

### 9.1 Vastgoedbeleggingen

	2021	2020
vastgoed in exploitatie DAEB	751.303	664.714
vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	156.879	145.398
vastgoed verkocht onder voorwaarden	26.808	23.346
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.092	516
	<b>936.082</b>	<b>833.972</b>

#### Waardeverloop vastgoed in exploitatie:

	DAEB		NDAEB		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Aanschafwaarde 1/1	340.803	342.969	71.075	73.198	411.878	416.167
Cumulatieve waardeverandering 1/1	323.911	269.495	74.322	72.861	398.233	342.356
<b>Boekwaarde 1/1</b>	<b>664.714</b>	<b>612.464</b>	<b>145.398</b>	<b>146.060</b>	<b>810.112</b>	<b>758.524</b>
<b>Invloed gewijzigde waardering op</b>						
Aanschafwaarde	10.442	474	0	0	10.442	474
Cumulatieve waardeverandering	-10.442	-474	0	0	-10.442	-474
<b>Invloed gewijzigde waardering op boekwaarde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Herrekend aanschafwaarde 1/1	351.245	343.443	71.075	73.198	422.320	416.642
Herrekend cumulatieve waardeverandering 1/1	313.469	269.020	74.322	72.861	387.791	341.882
<b>Herrekend Boekwaarde 1/1</b>	<b>664.714</b>	<b>612.464</b>	<b>145.398</b>	<b>146.060</b>	<b>810.111</b>	<b>758.523</b>
Investeringen	18.073	9.968	-	111	18.073	10.078
Verrekening met voorziening	-9.870	-9.968	0	0	-9.870	-9.968
Desinvesteringen	0	-2.633	-2.050	-9.281	-2.050	-11.914
Herclassificatie	0	222	0	-222	0	0
Aanpassing marktwaarde	78.386	54.662	13.463	8.705	91.849	63.367
Overige mutaties			69	25	69	25
<b>Totaal mutaties</b>	<b>86.589</b>	<b>52.250</b>	<b>11.481</b>	<b>-662</b>	<b>98.070</b>	<b>51.588</b>
Aanschafwaarde	369.318	351.245	70.028	71.075	439.345	422.320
Cumulatieve waardeverandering	381.985	313.469	86.851	74.322	468.836	387.791
<b>Boekwaarde</b>	<b>751.303</b>	<b>664.714</b>	<b>156.879</b>	<b>145.398</b>	<b>908.182</b>	<b>810.111</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	401.045	336.256	93.861	81.569	494.906	417.825
<b>Investeringen zonder marktwaardestijging</b>	8.203	-	-	-	8.203	-
<b>Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12</b>	417.166	336.871	144.804	141.868	561.970	478.739

## Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario 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 (2022 en verder), wordt gebruik gemaakt van de onderstaande macro-economische parameters. De parameters voor het jaar 2021 zijn gebruikt voor de waardering van 2020 en zijn ter vergelijking opgenomen.

Parameters woningen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe		Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter					
Beheerkosten - EGW	458	467	467	467	467	467	467
Beheerkosten - MGW	450	459	459	459	459	459	459
Beheerkosten - studenteneenheid	423	432	432	432	432	432	432
Beheerkosten - zorgeneid (extr.muraal)	415	423	423	423	423	423	423
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,08%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
OZB gemiddelde tarief	0,11%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,526%	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%	0,459%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
Mutatiekans bij doorexploiteren <u>minimaal</u>	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Mutatiekans bij uitponden	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,30%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,07%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%	5,59%
Disconteringsvoet uitponden	6,63%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%	6,20%

### Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Parameters BOG MOG en ZOG onroerend goed	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud		€ 7,30 - € 9,70 per m2 bvo inclusief BTW			
Mutatieonderhoud		€ 12,20 per m2 bvo inclusief BTW			
Marketing		14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten		2%-3% van de marktthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	8,81%	7,16%			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid (vorig jaar: 9%).

### Parameters parkeerplaatsen

Parameters parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 en verder
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 56 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 187 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats		€ 29, per jaar			
Beheerkosten – garagebox		€ 40 per jaar			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,23%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	6,62%	6,30%	6,62%	6,62%	6,62%

In 2021 is 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:

- markthuurl; deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuurl(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken;
- exit-yield; deze vrijheidsgraad is toegepast voor de BOG/MOG/ZOG, woningen en parkeren. 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 niet toegepast;
- leegwaarde(stijging); deze vrijheidsgraad is toegepast voor woningen en parkeergelegenheden. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM database;
- disconteringsvoet; deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
- Mutatie- en verkoopkans: Deze vrijheidsgraad is toegepast op woningen en parkeren 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 alleen toegepast op woningen. 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 op woningen en parkeren. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.
- exploitatiescenario; Deze vrijheidsgraad is toegepast op woningen, daar waar de taxateur beide scenario's niet realistisch acht.

### Schattingen

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

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

<b>Vrijheidsgraden Woningen</b>	Basis	Taxatie
Leegwaarde	1.205.444.189	1.378.541.192
Onderhoud doorexpl. uitponen	7.474.320	8.051.621
Onderhoud uitponen	4.522.067	5.191.621
Mutatiegraad doorexpl.	6,42%	6,42%
Mutatiegraad uitponen	6,52%	6,49%
Gem. disconteringsvoet doorexpl.	5,59%	5,49%
Gem. disconteringsvoet uitponen	6,20%	6,18%
Gem. Exit-yield doorexpl.	4,41%	5,07%
Gem. Exit-yield uitponen	3,65%	4,68%
Markthuur	4.667.810	4.937.391
Erfpacht	0	50.285.489

<b>Vrijheidsgraden BOG/MOG/ZOG</b>	Basis	Taxatie
Markthuur per m2	121,93	124,40
Onderhoud per m2	8,90	8,90
Gem. disconteringsvoet	8,56%	7,16%
Gem. Exit-yield doorexpl.	--	8,51%
Gem. Exit-yield uitponen	nvt	nvt

<b>Vrijheidsgraden Parkeren</b>	Basis	Taxatie
Leegwaarde	7.643.788	10.075.000
Markthuur	26.689	54.595
Onderhoud	561.365	582.234
Mutatiegraad	8,27%	7,53%
Gem. disconteringsvoet doorexpl.	6,30%	6,54%
Gem. disconteringsvoet uitponen	6,20%	6,18%
Gem. Exit-yield doorexpl.	5,67%	7,15%
Gem. Exit-yield uitponen	4,73%	5,34%

### Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,5 %	5,6 %
Streefhuur per maand	€ 691 per woning	€ 683 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.824 per woning	€ 1.950 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 989 per woning	€ 995 per woning

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 65,1 mln lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 20,0 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 17,2 mln lager

### **Vastgoed in exploitatie**

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>908.182</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-13.463	
Betaalbaarheid (huren)	-260.054	
Kwaliteit (onderhoud)	-33.945	
Beheer (beheerskosten)	-38.750	
<b>Subtotaal</b>	<b>-346.212</b>	
<b>Beleidswaarde</b>		<b>561.970</b>

### **Eigen vermogen**

Per 31 december 2021 is in totaal € 510,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 427,8 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 € 346 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 27 woningen van plan zijn te worden verkocht. Hiervan zullen naar verwachting 5 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt in totaal € 1,4 miljoen in 2022.

#### *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 verstrekte 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:**

	2021	2020
Investerings per 1/1	10.958	662
Verrekening met voorziening onrendabel 1/1	-10.097	-275
<b>Boekwaarde per 1/1</b>	<b>861</b>	<b>387</b>
Invloed van gewijzigde waardering OHP	-345	-199
<b>Herrekende boekwaarde per 1/1</b>	<b>516</b>	<b>188</b>
<u>Mutaties</u>		
Investering	576	327
Verrekening investering met onrendabel	-	-
Overboeking naar MVA in exploitatie	-	-
Overboeking verrekening met voorziening onrendabel naar MVA in exploitatie	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>576</b>	<b>327</b>
Investerings per 31/12	1.092	516
Verrekening met voorziening onrendabel 31/12	-	-
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.092</b>	<b>516</b>

De investeringen per ultimo 2021 zijn in totaal € 1,0 miljoen. Dit betreft voornamelijk nieuwbouw projecten zoals Jufferstraat (€ 0,5 miljoen), Aris van de Broekweg (€ 0.3 miljoen) en Garageplots (€ 0,2 miljoen).

**Waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden:**

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	
	2021	2020
Aanschafwaarde	22.660	24.196
Cumulatieve waardeverandering	685	-2.207
<b>Boekwaarde</b>	<b>23.346</b>	<b>21.989</b>
<u>Mutaties</u>		
Desinvesteringen	-1.566	-1.426
Aanpassing marktwaarde	5.028	2.783
<b>Totaal mutaties</b>	<b>3.462</b>	<b>1.357</b>
Aanschafwaarde	21.162	22.660
Cumulatieve waardeverandering	5.645	685
<b>Boekwaarde</b>	<b>26.808</b>	<b>23.346</b>

In 2021 zijn er 2 koopgarant woningen teruggekocht (2020: 4) en 4 koopgarantcontracten (2020: 3) afgekocht waardoor de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met € 1,6 miljoen zijn afgenomen. De marktwaarde van de koopgarant woningen is in 2021 gemiddeld met 23,1% gestegen, waardoor de boekwaarde van de portefeuille stijgt met € 5,0 miljoen. Ultimo 2021 bestaat de koopgarant portefeuille uit 88 woningen (2020: 94).



**(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

Boekwaarde	2021	2020
Verbouwingen van het kantoor	1.026	1.201
ICT	171	350
Inrichting complex	0	0
Inrichting gebouw	22	30
Inventaris	19	26
	<b>1.238</b>	<b>1.608</b>

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

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

## Verloop (On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2021	2020
<b>Stand 1 januari</b>		
Aanschafwaarde	7.413	7.942
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.806	-5.670
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.608</b>	<b>2.273</b>
<u>Mutaties</u>		
Investeringen	26	155
Desinvesteringen	0	-1.085
Herwaardering desinvestering	0	400
Cum. Afschrijving buitengebruikstelling	0	325
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-396	-461
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-370</b>	<b>-666</b>
<b>Stand 31 december</b>		
Aanschafwaarde	7.439	7.413
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.201	-5.806
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.238</b>	<b>1.608</b>

### 9.3 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>1.614</b>	<b>1</b>	<b>1.615</b>
<b>Mutaties</b>				
Opboeken	0	896	-1	895
Liquidatie	0	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>896</b>	<b>-1</b>	<b>895</b>
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>2.510</b>	<b>0</b>	<b>2.510</b>

In 2021 is de deelneming ZVH Vastgoed 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 2,51% (2020: 2,63%)

De post heeft betrekking op compensabele verliezen en de volkshuisvestelijke bijdrage Vestia over een gemiddelde looptijd van 2 jaar. Er is gerekend met een belastingtarief van 25,8%.

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 2021 ruim € 282,4 miljoen.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

#### Verkoopportefeuille

Eind december 2019 heeft Aedes in samenspraak met een aantal vertegenwoordigers van accountantskantoren een notitie inzake belastinglatenties bij woningcorporaties gepubliceerd. In deze notities is verankerd hoe woningcorporaties om dienen te gaan met de waarderingsverschillen in de vastgoedwaardering. Aanpassing RJ 272.405 geeft aan dat geen latentie wordt gevormd als geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaatsvindt. Dit is bijvoorbeeld het geval bij toepassing HIR. ZVH heeft het standpunt ingenomen dat zij voldoende projecten hebben in de toekomst waarvoor een HIR kan worden gevormd. Voor de latentie verkoopvijver die in eerdere jaren is gevormd heeft ZVH geen latentie opgenomen. Het verschil in commerciële en fiscale waarde bedraagt in 2021 € 3,4 miljoen (2020: € 4,0 miljoen). Dat leidt tot een nominale latentie van € 0,8 miljoen in 2021 (2020: 1,0 miljoen).

#### Verkopen onder voorwaarden

Voor de verkopen onder voorwaarden heeft ZVH geen latentie opgenomen.

Geactiveerde ongerealiseerde verliezen VOV fiscaal bedraagt ultimo 2021 € 6,3 miljoen. Dat betekent bij een percentage van 25% een latentie van € 1,6 miljoen.

#### 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 2023 de verrekenbare verliezen volledig zullen zijn verrekend.

	2021	2020
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>1.614</b>	<b>3.419</b>
Vpb-bate latentie leningenportefeuille	-70	-218
Vpb-last latentie compensable verliezen	604	-1.587
Vpb-bate latentie bijdrage Vestia	362	
<b>Totaal Vpb-last</b>	<b>896</b>	<b>-1.805</b>
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.510</b>	<b>1.614</b>

	2021	2020
Waarde leningenportefeuille	218.827	212.701
Fiscale waarde leningenportefeuille	218.827	212.414
Verschil	0	287
- Belastingvordering leningenportefeuille	0	72
- Contante waarde	0	70

	2021	2020
Waarde fiscaal verrekenbare verliezen	8.532	6.376
Verschil	8.532	6.376
- Verrekenbare verliezen	8.532	6.376
- Contante waarde latentie	2.148	1.544

	2021	2020
Waarde bijdrage Vestia	1.439	0
Verschil	1.439	0
- Bijdrage Vestia	1.439	0
- Contante waarde latentie	362	0

	2021	2020
<b>Totaal</b>		
- Waarderingsverschil	9.972	6.448
- Contante waarde latentie	2.510	1.614

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

	per 1/1	Aanpassing oude jaren	Verrekening huidig boekjaar	per 31/12
Verrekenbaar verlies 2013:	3.420	2.338	-181	5.576
Verrekenbaar verlies 2017:	255			255
Verrekenbaar verlies 2018:	2.701			2.701
	<b>6.376</b>	<b>2.338</b>	<b>-181</b>	<b>8.532</b>

## Fiscale positie

	EUR
<b>Winst voor belasting (winst (+)/ verlies (-))</b>	<b>88.970.525</b>
<b>Permanente verschillen</b>	
Gemengde kosten	8.447
Investeringsaftrek	-7.235
<b>Resultaat voor tijdelijke verschillen</b>	<b>88.971.737</b>
<b>Tijdelijke verschillen</b>	
Verkoopresultaat	520.666
Afschrijvingen mva in exploitatie	-517.176
Afschrijvingen mva ten dienste van	26.475
Onderhoudslasten Kleurenflats	-11.222.613
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	1.439.373
Commerciële waardeveranderingen	-83.716.460
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.726.264
Disagio	-287.190
Niet aftrekbare rente (ATAD)	6.692.913
<b>Belastbare winst (+)/ verlies (-)</b>	<b>181.461</b>
Verliesverrekening	-181.461
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>-</b>

De fiscale positie van ZVH voor 2021 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

	2021	2020
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	0	401
	<b>0</b>	<b>401</b>

### Grondposities

#### Overige voorraad

	2021	2020
Grondpositie	3.625	3.625
Voorziening	-2.305	-2.305
	<b>1.320</b>	<b>1.320</b>

In 2021 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

	2021	2020
Huurdebiteuren	127	131
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	431
Overige vorderingen en overlopende activa	493	466
	<b>621</b>	<b>1.028</b>

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

### 9.5.1 Huurdebiteuren

	2021	2020
Huurdebiteuren	258	290
AF: voorziening wegens oninbaarheid	-132	-159
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>127</b>	<b>131</b>

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald volgens de volgende percentages:

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

Van de voorziening is € 44.556 voorzien voor vertrokken huurders.

### 9.5.2 Vorderingen groepsmaatschappijen

	2021	2020
Rekening courant vordering ZVH Vastgoed BV	0	431
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>0</b>	<b>431</b>

### 9.5.3 Overige vorderingen en overlopende activa

	2021	2020
Vooruitbetaalde bedragen	211	184
Nog te ontvangen subsidies	282	282
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>493</b>	<b>466</b>

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

	2021	2020
Bank	8.056	10.702
	<b>8.056</b>	<b>10.702</b>

ZVH had een kredietfaciliteit ad. € 3,0 miljoen op haar rekening courant. Deze is eenzijdig door ING opgezegd per 01-02-2021.

## 9.7 Groepsvermogen

### 9.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2021	2020
Wettelijke en statutaire reserves	17	17
Overige reserve	198.794	181.408
Herwaarderingsreserve	494.905	417.825
<b>Totaal</b>	<b>693.717</b>	<b>599.250</b>

## Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2021	2020
<b>Herwaarderingsreserve 1 januari</b>	427.771	373.411
Invloed van gewijzigde waardering	-9.946	-474
<b>Herrekend herwaarderingsreserve 1 januari</b>	417.825	372.937
Realisatie verkoop	-816	-8.153
Realisatie sloop	-118	0
Realisatie investeringen	-9.870	-9.968
Mutatie door herwaarderingsreserve	87.884	63.009
<b>Herwaarderingsreserve 31 december</b>	<b>494.905</b>	<b>417.825</b>

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

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

## Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2021	2020
<b>Overige reserve 1 januari</b>	171.810	164.085
Invloed van gewijzigde waardering	9.598	406
<b>Herrekende overige reserve 1 januari</b>	181.408	164.491
Resultaat boekjaar	94.399	61.807
Realisatie waardering investeringen	9.870	9.968
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-86.883	-54.856
<b>Overige reserve 31 december</b>	<b>198.794</b>	<b>181.408</b>

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 94,4 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2021 ad € 94,4 miljoen aan de overige reserves toe te voegen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 77,0 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.



## 9.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 31 december 2020	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2021
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	9.563	4.840	-9.805	0	4.597
	<b>9.563</b>	<b>4.840</b>	<b>-9.805</b>	<b>0</b>	<b>4.597</b>

looptijd < 1 jaar	4.597
looptijd > 5 jaar	0

In 2021 is de investering in de Kleurenflat Bergblauw voltooid en opgeleverd. Voor de lopende investeringsprojecten voor de vierde en laatste Kleurenflat Pannerood was een voorziening getroffen voor € 9,5 miljoen. Er is voor de PL Takstraat een dotatie gedaan aan de voorzieningen van € 4,9 miljoen. Daarvan is inmiddels € 0,4 miljoen geïnvesteerd.

### 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	9.563	0	9.563
Verrekening met investeringen 1/1	0	0	0
<b>Voorziening onrendabel per 1/1</b>	<b>9.563</b>	<b>0</b>	<b>9.563</b>
<u>Mutaties</u>			
Dotatie voorziening:	4.840	0	4.840
Vrijval voorziening:	0	0	0
verrekening met investeringen	-9.805	0	-9.805
overboeking verrekende voorziening naar MVA IE	0	0	0
Totaal getroffen voorziening onrendabel per 31/12	4.839	0	4.839
Verrekening met investeringen 31/12	242	0	242
<b>Voorziening onrendabel per 31/12</b>	<b>4.597</b>	<b>0</b>	<b>4.597</b>

Saldo voorziening per 1/1 bestaat uit de Pannerood. De dotatie dit jaar hangt samen met de onrendabele top PL Takstraat.

In onttrekkingen zit € 9.5 miljoen voor de Pannerood en € 0.4 miljoen voor de PL Takstraat.

## 9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december	Aflossings- verplichting 2022	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen banken	212.454	9.252	7.872	204.582
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.183			
Overige schulden	517			
	<b>235.155</b>	<b>9.252</b>	<b>7.872</b>	<b>204.582</b>

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

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	5.377	804	831	860

### 9.9.1 Schulden aan banken

De mutaties in 2021 van de schulden aan overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	212.701
Bij: nieuwe leningen	12.853
Af: aflossingen	6.727
<b>Stand per 31 december (lang- en kortlopend)</b>	<b>218.827</b>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	9.252
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	209.575
	218.827

#### 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:

	2021	2020
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	217,8	211,7
Gemiddelde rente	3,33%	3,52%
Gemiddelde restant looptijd	25,6	25,8
Reële waarde	351,5	385,9
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	1,0	1,0
Gemiddelde rente	0,59%	0,00%
Gemiddelde restant looptijd	29,07	30,07
Reële waarde	1,0	1,0

Het bedrag van de reële waarde is exclusief opgelopen rente.

De Vestia ruil lening is hierin ook opgenomen met een marktwaarde van € 4,9 miljoen.

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 3,62% 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 (x € 1 miljoen)	Herziening opslag	Coupon tot herziening	Coupon na herziening exclusief opslag	Einddatum	Ind. Marktwaarde Basisrente
600110	5,90	10-mrt-23	4,120%	3,9600%	10-mrt-60	-7,03
600113	4,50	17-mei-22	3,665%	3,5950%	19-mei-59	-4,85
600114	5,00	24-sep-25	3,840%	3,4500%	24-sep-57	-4,32
600115	7,50	19-aug-24	3,430%	3,3050%	19-aug-58	-6,60
600117	6,90	17-nov-26	3,220%	2,8450%	17-nov-56	-4,40
600119	8,50	21-nov-22	3,620%	3,5300%	21-nov-61	-9,41
	<b>38,30</b>					<b>-36,62</b>

Als op het moment van herziening van de liquiditeitsopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient de markt waarde te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrente, behorende bij de resterende looptijd van de lening en de in het leningcontract overeengekomen basisrente. De indicatieve marktwaarde van de basisrente per herzieningsdatum, gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2021 bedraagt € 36,62 miljoen negatief.

### Toezicht belemmerende bepalingen

Van de leningen banken is een totaalbedrag van € 218 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

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

	2021	2020
<b>Stand per 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.793	13.119
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	8.230	6.249
<b>Schuld per 1 januari</b>	<b>20.023</b>	<b>19.368</b>
<b>Mutaties</b>		
Af: teruggekochte vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.418	-1.325
Opwaarderingen	3.578	1.981
	<b>2.160</b>	<b>656</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.375	11.793
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	11.808	8.230
<b>Schuld per 31 december</b>	<b>22.183</b>	<b>20.023</b>

In 2021 zijn er 2 koopgarant woningen teruggekocht (2020: 4) en 4 koopgarantcontracten afgekocht (2020: 3) waardoor de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden met € 1,4 miljoen is afgenomen. De waarde van de koopgarant woningen is in 2021 gemiddeld met 23,1% gestegen waardoor de verplichting van de portefeuille stijgt met € 3,6 miljoen. (Zie ook 9.1 waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden).

Ultimo 2021 bestaat de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden uit 88 terugkoop verplichtingen (2020: 94).

### 9.9.3 Overige schulden

	2021	2020
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>504</b>	<b>517</b>
Toevoegingen	47	57
Afname	-24	-41
Aflossingen	-10	-29
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>517</b>	<b>504</b>

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

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

	2021	2020
Ontvangen waarborgsommen per 01 januari	174	179
<u>Mutaties</u>		
Toegevoegde waarborgsommen	31	24
Uitbetaalde waarborgsommen	10	29
Ontvangen waarborgsommen per 31 december	<u>195</u>	<u>174</u>

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

### 9.10 Kortlopende schulden

	2021	2020
Schulden aan banken	9.252	5.727
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	399	1.622
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekering en pensioenen	1.568	1.599
Overlopende passiva	5.140	4.922
	<u>16.359</u>	<u>13.869</u>

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

In overlopende passiva heeft € 3,5 miljoen betrekking op te betalen (transitorische) rente, € 0,6 miljoen nog te betalen project kosten Bergblauw en € 0,4 miljoen vooruitontvangen huur.

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

	2021	2020
Omzetbelasting	1.471	1.499
Loonbelasting & premies bedrijfsvereniging	97	100
	<u>1.568</u>	<u>1.599</u>

### 9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

#### *Investeringsverplichtingen*

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de renovatie van de PL Takstraat ad. € 5,3 miljoen incl BTW. Deze verplichtingen komt naar verwachting tot afwikkeling eind 2022.

#### *Onderhoud*

Voor planmatig onderhoud projecten zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen ad € 3,8 miljoen. De verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in het komende jaar.

### *Koopgarantportefeuille*

Ultimo 2021 zijn er in totaal 88 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 winstdelingspercentage van de waardeontwikkeling in de periode dat de woning in bezit is geweest van de koper. De terugkoopwaarde ultimo 2021 voor deze koopgarant woningen bedraagt € 22,2 miljoen. De vrije verkoopwaarde van de woningen bedraagt ultimo 2021 € 38,1 miljoen. Dit betekent dat er per 1 januari een potentiële waarde in de koopgarantportefeuille zit van € 15,9 miljoen.

### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft ZVH een obligo verplichting jegens het WSW.

In 2021 is dit stelsel gewijzigd en is er sprake van een Jaarlijks- en een Gecommitteerd obligo.

Het jaarlijks obligo is 0,3333% van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalender jaar. Het Jaarlijks Obligo vormt het eerste middel voor WSW om het Risicovermogen aan te vullen. Wanneer het Jaarlijks Obligo onvoldoende is, doet WSW voor het resterende deel een beroep op het Gecommitteerd Obligo

De maximale omvang van het Gecommitteerd Obligo is vastgesteld op 2,6% van het Schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. De beschikbaarheid hiervan stellen Deelnemers zeker door middel van de Obligolening.

Ultimo 2021 bedraagt dit obligo € 6,5 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 privaatieve 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.

## 10 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening

### 10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 10.1.1 Huuropbrengsten

	2021	2020
Woningen en woongebouwen	36.482	36.268
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.186	1.180
	<b>37.668</b>	<b>37.448</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-782	-650
	<b>36.885</b>	<b>36.798</b>

Door de huurbevriezing en de huurverlaging van de sociale woningen is de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 beperkt gebleven tot 0,16% ( 1 juli 2020: 2,64%).

#### 10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	3.280	3.220
	<b>3.280</b>	<b>3.220</b>

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

#### 10.1.3 Lasten servicecontracten

	2021	2020
Servicecontracten	3.311	3.230
	<b>3.311</b>	<b>3.230</b>

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

#### 10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende organisatiekosten	1.910	1.957
Overig	910	929
	<b>2.820</b>	<b>2.886</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de 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:

	2021	2020
Lonen en salarissen, incl. inleenkrachten	3.280	3.216
Sociale lasten	377	385
Pensioenlasten	289	380
Totaal	3.946	3.981

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2021		2020	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.744	44,2%	1.704	42,7%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.030	26,1%	1.206	30,3%
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)				
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	142	3,6%	143	3,6%
Overige organisatiekosten	1.030	26,1%	928	23,3%
Totaal	3.946		3.981	

Gedurende het jaar 2021 had ZVH gemiddeld 40,62 werknemers in dienst (2020: 41,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0). In 2021 is er sprake geweest van verzuim door ziekte langer dan drie maanden.

De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2021	2020
Directie	1,0	1,0
Ondersteunend	19,8	19,2
Uitvoerend	21,7	21,4
Totaal	42,6	41,6

## 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 ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdompensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op



toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (2020: 109,4%). De vereiste dekkingsgraad lag eind 2021 op 118,8%. Het fonds heeft dus een reserve overschot. Indien er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen. Het verloop van de dekkingsgraad is onzeker en afhankelijk van verschillende factoren zoals de rente, de aandelenkoersen en de levensverwachting. ZVH heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door ZVH. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

#### 10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Planmatig onderhoud	4.446	3.796
Mutatie-onderhoud	2.671	2.592
Klachtenonderhoud	2.627	2.841
Toegerekende organisatiekosten	1.430	1.566
<b>Totaal</b>	<b>11.174</b>	<b>10.795</b>

ZVH heeft in 2021 € 0,3 miljoen meer uitgegeven aan onderhoud dan in 2020. Planmatig onderhoud is gestegen (€ 0,7 miljoen). Dit bleef echter binnen de begroting (€ 0,2 miljoen). Vertraging van diverse projecten i.v.m. leverings problemen van materialen, het behalen van 70% draagvlak en onvoorzien langdurig traject met de welstands commissie zorgen voor verschuiving van kosten naar het volgende jaar.

#### 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

	2021	2020
Bruto verkoopopbrengst	4.048	14.662
Verkoopkosten	30	346
Verkoop opbrengst	4.018	14.276
Toegerekende organisatiekosten	218	203
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.868	12.715
	<b>932</b>	<b>1.358</b>

#### Verkoop woningen

	2021	2020
Verkoopopbrengst	2.220	13.372
Af: Verkoopkosten	32	331
Toegerekende organisatiekosten	119	186
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.928	12.048
	<b>141</b>	<b>807</b>

De verkoop van bestaand bezit bedroeg € 1,6 miljoen. Er zijn 5 woningen verkocht. Daarnaast heeft ZVH 12 erfpacht kavels verkocht. De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,8 miljoen.

#### Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2021	2020
Verkoopopbrengst	1.828	1.250
Af: Verkoopkosten	-5	3
Toegerekende organisatiekosten	98	17
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	940	668
	<b>795</b>	<b>562</b>

De verkoop betreft 4 teruggekochte VOV-woningen (2020: 4 woningen) en 4 afgekochte koopgarantcontracten (2020: 3 woningen).

## Verkoop overige

	2021	2020
Verkoopopbrengst	0	0
Af: Verkoopkosten	3	11
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
	<u>-3</u>	<u>-11</u>

### 10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### 10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-4.903	-9.539
	<u>-4.903</u>	<u>-9.539</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat voornamelijk uit het onrendabel op de investeringen in PL Tak straat (€ 4,8 miljoen).

#### 10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waarde stijging vastgoed in exploitatie	92.326	67.455
Waarde daling vastgoed in exploitatie	-477	-4.088
	<u>91.849</u>	<u>63.367</u>

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

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

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	5.028	2.783
Vrijval waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	-1.566	-1.426
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-3.578	-1.981
Vrijval waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	1.418	1.325
	<u>1.302</u>	<u>701</u>

## 10.4 Netto resultaat overige activiteiten

### 10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Erfpacht	356	410
	<b>356</b>	<b>410</b>

## 10.5 Overige organisatiekosten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	1.030	928
Accountant	131	137
Fiscaal	68	110
Treasury	20	30
Advies/Juridisch	225	225
Toegerekende bedrijfskosten	3.430	244
	<b>4.905</b>	<b>1.674</b>

Toename toegerekende bedrijfskosten door agio Vestia lening (€ 2,8 mln)

## 10.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Overige leefbaarheidsbijdragen	54	50
	<b>54</b>	<b>50</b>

## 10.7 Financiële baten en lasten

### 10.7.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Rente op liquide middelen	6	47
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>6</b>	<b>47</b>

## 10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente langlopende schulden:		
- Leningen kredietinstellingen	7.318	7.645
- Overige schulden	64	38
- Borgstellingsvergoeding	30	18
Rente kortlopende schulden:		
- Kortlopende schulden	0	0
Af: geactiveerde rente grondposities	0	0
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>7.411</b>	<b>7.700</b>

## 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 ZVH 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. € 0,9 miljoen (2020: € 1,8 miljoen), zie ook toelichting 9.3.1.

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15 % voor de eerste € 245.000 en daarna 25%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt, 0,9%.

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	-23,5%
2: niet aftrekbare rente (ATAD)	1,9%
3: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-3,2%
4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-0,1%
5: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0,4%
6: overig	0,5%
Belastbare winst	1,0%

## 10.9 Resultaat deelnemingen

In 2021 is ZVH Vastgoed BV geliquideerd en vereffend

	2021	2020
Resultaat ZVH Vastgoed B.V.	5	-25
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>5</b>	<b>-25</b>

## 11 DAEB en niet-DAEB splitsing

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

	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	751.303	0		751.303	664.713	0		664.713
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	156.879		156.879	0	145.397		145.397
Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	26.808		26.808	0	23.346		23.346
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.092	0		1.092	516	0		516
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>752.395</b>	<b>183.687</b>	<b>0</b>	<b>936.082</b>	<b>665.229</b>	<b>168.743</b>	<b>0</b>	<b>833.972</b>
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.238	0		1.238	1.608	0		1.608
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>1.238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.238</b>	<b>1.608</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.608</b>
<i>Financiële vaste activa</i>								
Vorderingen op groepsmaatschappijen	3.137		-3.137	0	9.345		-9.345	0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0		0	0	0		0
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	159.127		-159.127	0	140.458		-140.458	0
Latente belastingvordering(en)	2.510	0		2.510	1.614	0		1.614
Overige vorderingen	0	0		0	1	0		1
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>164.774</b>	<b>0</b>	<b>-162.264</b>	<b>2.510</b>	<b>151.418</b>	<b>0</b>	<b>-149.803</b>	<b>1.615</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>918.407</b>	<b>183.687</b>	<b>-162.264</b>	<b>939.830</b>	<b>818.255</b>	<b>168.743</b>	<b>-149.803</b>	<b>837.195</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<i>Voorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0		0	0	401		401
Overige voorraden	1.320	0		1.320	1.320	0		1.320
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>1.320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.320</b>	<b>1.320</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>1.721</b>
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	127	0		127	131	0		131
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0		0	0	431		431
Overige vorderingen en overlopende activa	493	0	0	493	466	0		466
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>621</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>621</b>	<b>597</b>	<b>431</b>	<b>0</b>	<b>1.028</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.272</b>	<b>784</b>		<b>8.056</b>	<b>9.986</b>	<b>716</b>		<b>10.702</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>9.213</b>	<b>784</b>	<b>0</b>	<b>9.997</b>	<b>11.903</b>	<b>1.548</b>	<b>0</b>	<b>13.451</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>927.621</b>	<b>184.470</b>	<b>-162.264</b>	<b>949.828</b>	<b>830.160</b>	<b>170.291</b>	<b>-149.803</b>	<b>850.646</b>

	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
<b>Eigen vermogen</b>								
Herwaarderingsreserve	401.045	93.861		494.906	336.256	81.569		417.825
Wettelijke en statutaire reserves	17	0		17	17	0		17
Overige reserve	292.653	65.266	-159.127	198.792	262.977	58.889	-140.458	181.408
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>693.715</b>	<b>159.127</b>	<b>-159.127</b>	<b>693.717</b>	<b>599.250</b>	<b>140.458</b>	<b>-140.458</b>	<b>599.250</b>
<b>Voorzieningen</b>								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	4.597	0		4.597	9.563	0		9.563
Overige voorzieningen	0	0		0	0	462		462
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>4.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.597</b>	<b>9.563</b>	<b>462</b>	<b>0</b>	<b>10.025</b>
<b>Langlopende schulden</b>								
Schulden aan banken	212.454	0		212.454	206.974	0		206.974
Schulden aan groepsmaatschappijen		3.137	-3.137	0		9.345	-9.345	0
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	22.183		22.183	0	20.023		20.023
Overige Schulden	494	23		517	502	2		504
	<b>212.948</b>	<b>25.343</b>	<b>-3.137</b>	<b>235.154</b>	<b>207.476</b>	<b>29.370</b>	<b>-9.345</b>	<b>227.501</b>
<b>Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan banken	9.252	0		9.252	5.727	0		5.727
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	399	0		399	1.622	0		1.622
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.568	0		1.568	1.599	0		1.599
Overlopende passiva	5.142	0	0	5.142	4.922	0	0	4.922
	<b>16.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.360</b>	<b>13.870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.870</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>927.621</b>	<b>184.470</b>	<b>-162.264</b>	<b>949.828</b>	<b>830.160</b>	<b>170.291</b>	<b>-149.803</b>	<b>850.647</b>



## Winst- en verliesrekening

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	31.153	5.733		36.885	30.771	6.028		36.798
Opbrengsten servicecontracten	2.879	401		3.280	2.805	415		3.220
Lasten servicecontracten	-3.077	-234		-3.311	-3.003	-227		-3.230
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.432	-388		-2.820	-2.508	-378		-2.886
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.642	-1.531		-11.174	-9.626	-1.169		-10.795
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.949	-588		-6.535	-5.843	-547		-6.390
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.933</b>	<b>3.393</b>	<b>0</b>	<b>16.325</b>	<b>12.595</b>	<b>4.122</b>	<b>0</b>	<b>16.717</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-3	4.022		4.018	2.622	11.521		14.143
Toegerekende organisatiekosten	0	-218		-218	-38	-165		-203
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-2.868		-2.868	-2.633	-9.949		-12.582
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-3</b>	<b>936</b>	<b>0</b>	<b>932</b>	<b>-49</b>	<b>1.407</b>	<b>0</b>	<b>1.358</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.972	69		-4.903	-9.564	25		-9.539
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.386	13.463		91.849	54.662	8.705		63.367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	1.302		1.302	0	701		701
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>73.414</b>	<b>14.834</b>	<b>0</b>	<b>88.248</b>	<b>45.098</b>	<b>9.431</b>	<b>0</b>	<b>54.529</b>
Opbrengst overige activiteiten	134	222		356	147	263		410
Kosten overige activiteiten	0	0		0	0	0		0
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>134</b>	<b>222</b>	<b>0</b>	<b>356</b>	<b>147</b>	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>410</b>
Overige organisatiekosten	-4.448	-458		-4.905	-1.593	-81		-1.674
Kosten omtrent leefbaarheid	-48	-7		-54	-46	-5		-50
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	263	0	-257	6	663	41	-656	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.411	-257	257	-7.411	-7.700	-656	656	-7.700
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.148</b>	<b>-257</b>	<b>0</b>	<b>-7.405</b>	<b>-7.037</b>	<b>-615</b>	<b>0</b>	<b>-7.652</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>74.834</b>	<b>18.664</b>	<b>0</b>	<b>93.498</b>	<b>49.115</b>	<b>14.522</b>	<b>0</b>	<b>63.637</b>
Belastingen	896	0		896	-1.805	0		-1.805
Resultaat deelnemingen	0	5		5	0	-25		-25
Resultaat niet daeb tak	18.669	0	-18.669	0	14.497	0	-14.497	0
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>94.399</b>	<b>18.669</b>	<b>-18.669</b>	<b>94.399</b>	<b>61.807</b>	<b>14.497</b>	<b>-14.497</b>	<b>61.807</b>

Direct kasstroom overzicht	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>								
Huurontvangsten	30.839	5.676		36.515	31.032	6.079		37.111
Vergoedingen	2.783	242		3.025	2.704	235		2.939
Overige bedrijfsontvangsten	231	383		614	248	443		691
Ontvangen interest	257	4	-257	4	656	5	-656	5
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>34.110</b>	<b>6.305</b>	<b>-257</b>	<b>40.158</b>	<b>34.640</b>	<b>6.762</b>	<b>-656</b>	<b>40.746</b>
Erfpacht	30	2		31	30	2		31
Betalingen aan werknemers	2.804	438		3.241	2.868	444		3.312
Onderhoudsuitgaven	8.712	1.384		10.096	7.780	905		8.685
Overige bedrijfsuitgaven	7.140	1.068		8.208	7.123	1.000		8.123
Betaalde interest	7.525	211	-257	7.479	7.805	656	-656	7.805
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	116	18		134	0	0		0
Verhuurdersheffing	4.369	354		4.723	4.219	336		4.555
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	51	7		58	62	7		68
Vennootschapsbelasting	0	0		0	0	0		0
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>30.747</b>	<b>3.481</b>	<b>-257</b>	<b>33.971</b>	<b>29.887</b>	<b>3.349</b>	<b>-656</b>	<b>32.580</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>3.363</b>	<b>2.824</b>	<b>0</b>	<b>6.187</b>	<b>4.753</b>	<b>3.413</b>	<b>0</b>	<b>8.166</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	2.190		2.190	2.879	10.148		13.027
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.828		1.828	0	1.250		1.250
<b>Tuassentelling MVA ingaande kasstroom</b>	<b>0</b>	<b>4.018</b>	<b>0</b>	<b>4.018</b>	<b>2.879</b>	<b>11.398</b>	<b>0</b>	<b>14.277</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur	341	0		341	348	0		348
Verbeteruitgaven	17.989	0		17.989	9.542	0		9.542
Aankoop	63	0		63	0	0		0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	539		539	0	907		907
Overige investeringen	22	0		22	0	0		0
<b>Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>18.415</b>	<b>539</b>	<b>0</b>	<b>18.954</b>	<b>9.890</b>	<b>907</b>	<b>0</b>	<b>10.796</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-18.415</b>	<b>3.479</b>	<b>0</b>	<b>-14.936</b>	<b>-7.011</b>	<b>10.492</b>	<b>0</b>	<b>3.481</b>
<b>FVA</b>								
Inkomsten verbindingen	0	-27		-27	0	534		534
Ontvangsten overig	6.208	0	-6.208	0	14.519	0	-14.519	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>6.208</b>	<b>-27</b>	<b>-6.208</b>	<b>-27</b>	<b>14.519</b>	<b>534</b>	<b>-14.519</b>	<b>534</b>
<b>Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-12.207</b>	<b>3.452</b>	<b>-6.208</b>	<b>-14.963</b>	<b>7.508</b>	<b>11.026</b>	<b>-14.519</b>	<b>4.015</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>								
Nieuwe te borgen leningen	12.853	0		12.853	6.700	0		6.700
Aflossing geborgde leningen	-6.727	0		-6.0	-11.703	0		-11.703
Aflossing ongeborgde leningen	0	-6.208	6.208	0	0	-14.519	14.519	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>6.128</b>	<b>-6.208</b>	<b>6.208</b>	<b>6.128</b>	<b>-5.003</b>	<b>-14.519</b>	<b>14.519</b>	<b>-5.003</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-2.716</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>-2.648</b>	<b>7.259</b>	<b>-80</b>	<b>0</b>	<b>7.178</b>

	31-12-2021				31-12-2020			
	Daeb € x 1.000	Niet-Daeb € x 1.000	Eliminatie € x 1.000	Totaal € x 1.000	Daeb € x 1.000	Niet-Daeb € x 1.000	Eliminatie € x 1.000	Totaal € x 1.000
<b>Stand per 1 januari</b>								
RC Bank en spaarrekening	9.986	715		10.702	2.728	796		3.523
	<b>9.986</b>	<b>715</b>	<b>0</b>	<b>10.702</b>	<b>2.728</b>	<b>796</b>	<b>0</b>	<b>3.523</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>								
RC Bank en spaarrekening	-2.716	68	0	-2.648	7.259	-80	0	7.178
	<b>-2.716</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>-2.648</b>	<b>7.259</b>	<b>-80</b>	<b>0</b>	<b>7.178</b>
<b>Stand per 31 december</b>								
RC Bank en spaarrekening	7.271	783	0	8.054	9.986	715	0	10.702
	<b>7.271</b>	<b>783</b>	<b>0</b>	<b>8.054</b>	<b>9.986</b>	<b>715</b>	<b>0</b>	<b>10.702</b>

## 12 Overige informatie

### 12.1 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 2021 Stichting Zaanse Volkshuisvesting (ZVH)**

De WNT is van toepassing op Stichting Zaanse Volkshuisvesting (ZVH). Het voor ZVH toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 op grond van klasse F uit de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### **12.2 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
Functiegegevens	Directeur-bestuurder ZVH
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	155.177
Beloningen betaalbaar op termijn	18.235
Totaal bezoldiging	173.412
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F)	175.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	173.412

Gegevens 2020	F.C.B. Storm
bedragen x € 1	directeur-bestuurder
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.938
Beloningen betaalbaar op termijn	22.926
Subtotaal	167.864
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
<b>Bezoldiging</b>	167.864

### 12.3 Toezichthoudende functionarissen

bedragen x € 1	J.G. van der Bijl RA	Ir. A.P. Klaasse	J.P.C. Pannekeet RA	P.A. de Bakker	E.W.M. Aalsma	P.B.R. de Lint	J. Sinnige
Funcctiegegevens	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/1 - 31/12	01/01 - 30/08	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/08	01/09 - 31/12	01/11 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Totaal bezoldiging	15.895	7.083	10.625	10.625	6.641	3.542	1.771
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F)	26.250	11.603	17.500	17.500	11.603	5.849	2.925
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.895	7.083	10.625	10.625	6.641	3.542	1.771
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2020</b>							
bedragen x € 1	J.G. van der Bijl RA	Ir. A.P. Klaasse	J.P.C. Pannekeet RA	P.A. de Bakker	E.W.M. Aalsma	P.B.R. de Lint	J. Sinnige
Funcctiegegevens	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	14.344	10.625	10.625	10.625	10.625		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800		

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 2021 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 2021.

De WNT-norm in 2021 op basis van bezoldigingsklasse F bedraagt € 175.000. De bezoldiging van toezichthouders mag niet meer bedragen dan 15% hiervan zijnde € 26.250 (voorzitter) respectievelijk 10% hiervan zijnde € 17.500 (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 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

## 12.4 Accountantskosten

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

	2021	2020
Controle van de jaarrekening	116	117
Overige controle kosten	15	19
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>131</b>	<b>137</b>

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.

## 12.5 Gebeurtenissen na balansdatum

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

De oorlog in Oekraïne is een recente dreiging die behalve maatschappelijke onrust ook tot onzekerheid op de financiële markten leidt en wellicht tot een - nog grotere stijging - van energie en grondstofprijzen. Met name kan dit gevolgen hebben voor de kosten bij planmatig onderhoud, renovaties en nieuwbouw. In het meest ultieme scenario kan dit leiden tot een economische recessie met stijgende prijzen (stagflatie).

Zaandam, 7 juni 2022

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 P.B.R. de Lint

.....

De heer J.P.C. Pannekeet RA

.....

De heer P.A. de Bakker

.....

Mevrouw J. Sinnige

.....



## Overige gegevens

### 13.1 Statutaire resultaatbestemming

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is de door het bestuur opgestelde jaarrekening over 2021 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.

## 13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant