

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Zaandam

Jaarrekening 2022

Inhoud

Jaarrekening 2022

1	Balans per 31 december 2022.....	4
2	Winst- en verliesrekening over 2022.....	6
3	Kasstroomoverzicht over 2022.....	7
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	9
5	Grondslagen voor de balanswaardering.....	11
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	18
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	21
8	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	23
9	Toelichting op de balans.....	24
10	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	42
11	DAEB en niet-DAEB splitsing.....	49
12	Overige informatie.....	54
	Overige gegevens.....	58

1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1	759.287	751.303
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		149.095	156.879
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		25.898	26.808
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		1.566	1.092
Totaal van vastgoedbeleggingen		935.846	936.082
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		999	1.238
Totaal van materiële vaste activa		999	1.238
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	9.3 9.3.1	1.861	2.510
Totaal van financiële vaste activa		1.861	2.510
Totaal van vaste activa		938.706	939.830
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Overige voorraden	9.4	1.680	1.320
Totaal van voorraden		1.680	1.320
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.5	112	127
Overige vorderingen en overlopende activa		435	493
Totaal van vorderingen		547	621
Liquide middelen	9.6	5.893	8.056
Totaal van vlottende activa		8.120	9.997
TOTAAL VAN ACTIVA		946.827	949.828

	Ref.	2022	2021
<i>Eigen vermogen</i>	9.7		
Herwaarderingsreserves		482.469	494.905
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Overige reserves		211.230	104.396
Resultaat na belastingen van het boekjaar		5.810	94.398
Totaal van eigen vermogen		699.526	693.716
<i>Voorzieningen</i>	9.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		0	4.597
Totaal van voorzieningen		0	4.597
<i>Langlopende schulden</i>	9.9		
Leningen kredietinstellingen		209.698	209.575
Agio		2.814	2.879
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		21.432	22.183
Overige Schulden		497	517
Totaal van langlopende schulden		234.441	235.154
<i>Kortlopende schulden</i>	9.10		
Schulden aan banken		5.377	9.252
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.270	399
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		926	1.568
Overlopende passiva		5.288	5.141
Totaal van kortlopende schulden		12.861	16.360
TOTAAL VAN PASSIVA		946.827	949.828

2 Winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	10.1.1	37.569	36.885
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	3.096	3.280
Lasten servicecontracten	10.1.3	-3.204	-3.311
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-2.790	-2.820
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-10.156	-11.174
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	-3.658	-6.535
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		20.858	16.325
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2	1.853	4.018
Toegerekende organisatiekosten		-189	-218
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.258	-2.868
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		406	932
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	689	-4.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	-6.211	91.849
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.3.3	-159	1.302
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-5.681	88.248
Opbrengst overige activiteiten	10.4	344	356
Overige organisatiekosten	10.5	-1.980	-4.905
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6	-110	-54
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	3	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-7.276	-7.411
Saldo financiële baten en lasten		-7.273	-7.405
Resultaat voor belastingen		6.564	93.498
Belastingen	10.8	-754	896
Resultaat deelnemingen		0	5
Nettoresultaat na belastingen		5.810	94.399

3 Kasstroomoverzicht over 2022

(directe methode) (x € 1.000)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	37.916	36.515
Vergoedingen	2.432	3.025
Overige bedrijfsontvangsten	754	614
Ontvangen interest	0	4
Saldo ingaande kasstromen	41.102	40.158
Erfpacht	27	31
Betalingen aan werknemers	3.378	3.241
Onderhoudsuitgaven	8.802	10.096
Overige bedrijfsuitgaven	8.161	8.207
Betaalde interest	7.326	7.479
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	108	134
Verhuurdersheffing	1.543	4.723
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	112	58
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	29.457	33.969
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.645	6.189
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.611	2.190
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	268	1.828
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	1.879	4.018
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	415	341
Verbeteruitgaven	11.463	17.989
Aankoop	8	63
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	539
Overige investeringen	49	22
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	11.935	18.954
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-10.056	-14.936
Financiële vaste activa		
Inkomsten verbindingen	0	-27
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	-27
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten	-10.056	-14.963
Financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	5.500	12.853
Aflossing geborgde leningen	-9.252	-6.727
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.752	6.126
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-2.163	-2.648

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

	2022	2021
	€ x 1.000	€ x 1.000
Stand per 1 januari		
RC Bank en spaarrekening	8.054	10.702
	<u>8.054</u>	<u>10.702</u>
Mutaties boekjaar		
RC Bank en spaarrekening	-2.163	-2.648
	<u>-2.163</u>	<u>-2.648</u>
Stand per 31 december		
RC Bank en spaarrekening	5.891	8.054
	<u>5.891</u>	<u>8.054</u>

4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemene toelichting

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

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

4.2 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de 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 Presentatie

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 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

	2022	2021
Bedrijfsonroerend goed (BOG) in exploitatie	69	64
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	294	280
Sociale huurwoningen in exploitatie	226	244
Parkeervoorzieningen	718	719
Erfpachtkavels	141	143
Totaal	1.448	1.450

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 2022 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 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.

4.5 Continuïteit

Het jaar 2022 kenmerkte zich door een snel stijgende inflatie en rente. In het voorjaar 2023 lijkt de inflatie over het hoogtepunt heen te zijn. De rente ligt op een hoog niveau en zit wellicht nog steeds in een stijgende trend. De hoge inflatie en rente gaan in ieder geval leiden tot hogere (onderhouds) kosten en hogere rentebetalingen bij nieuwe financieringen. Dit zal voelbaar worden bij de uitvoering van de nieuwe projecten. In de meerjarenbegroting 2024-2033 zal een actualisatie plaatsvinden van de geplande projecten en zal geprioteerd en geschoven worden in de uitvoering zodat ZVH binnen de financiële kaders blijft.

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.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en 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 wordt 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 de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

De waardeveranderingen van de woningen verkocht onder voorwaarden en de terugkoopverplichtingen worden in de winst-en-verliesrekening 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 3,27% (2021: 3,34%), met aftrek van 25,8% 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 terugkoop kosten.

5.3.2 Overige voorraad

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

6.3 Opbrengsten- en lasten servicecontracten

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

6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

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

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

6.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.9 Netto resultaat overige activiteiten

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

6.10 Overige organisatiekosten

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

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 welkomstbijekomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kansbeleid et cetera.

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

6.12 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.13 Belastingen

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

6.14 Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasury statuut is in 2020 geactualiseerd en vastgesteld door de RvC. In het 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 renteaftspraken loopt ZVH risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan banken) heeft ZVH renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt ZVH een keuze voor 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 2022
<u>Verplichtingen</u>	
Bankschuld	€ 0,0 miljoen
Opgenomen kredieten	€ 0,0 miljoen
Aflossingsverplichting 2023	€ 5,4 miljoen
<u>Dekking</u>	
Banksaldi en deposito's	€ 5,9 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabel hoofdsom	€ 0,0 miljoen
Op te nemen leningen	

Relevante onderdelen voor het liquiditeitsrisico wat ZVH loopt per balansdatum 31-12-2022 zijn als volgt: 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 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 balans

(x € 1.000)

9.1 Vastgoedbeleggingen

	2022	2021
vastgoed in exploitatie DAEB	759.287	751.303
vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	149.095	156.879
vastgoed verkocht onder voorwaarden	25.898	26.808
vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.566	1.092
	935.846	936.082

Waardeverloop vastgoed in exploitatie:

	DAEB		NDAEB		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Aanschafwaarde 1/1	369.318	351.245	70.028	71.075	439.346	422.320
Cumulatieve waardeverandering 1/1	381.985	313.469	86.851	74.322	468.836	387.791
Boekwaarde 1/1	751.303	664.714	156.879	145.398	908.182	810.112
Investeringen	12.228	18.073	0	0	12.228	18.073
Verrekening met voorziening	-4.598	-9.870	0	0	-4.598	-9.870
Desinvesteringen	0	0	-1.151	-2.050	-1.151	-2.050
Herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	355	78.386	-6.566	13.463	-6.211	91.849
Overige mutaties			-67	69	-67	69
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	7.984	86.589	-7.784	11.482	201	98.071
Aanschafwaarde	381.546	369.318	69.443	70.028	450.989	439.346
Cumulatieve waardeverandering	377.742	381.985	79.652	86.851	457.393	468.836
Boekwaarde	759.287	751.303	149.095	156.879	908.382	908.182

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 doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- 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 (2023 en verder), wordt gebruik gemaakt van de onderstaande macro-economische parameters..

Parameters woningen	2023	2024	2025	2026	2027	2028 en verder
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe		Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter				
Beheerkosten - EGW	481	481	481	481	481	481
Beheerkosten - MGW	472	472	472	472	472	472
Beheerkosten - studenteneenheid	445	445	445	445	445	445
Beheerkosten - zorgeneid (extr.muraal)	435	435	435	435	435	435
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
OZB gemiddelde tarief	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%					
Mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden <u>minimaal</u>	4%					
Mutatiekans bij doorexploiteren en uitponden <u>maximaal</u>	50%					
Verkoopkosten bij uitponden	1,00%	van leegwaarde				
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,77%	gemiddeld				
Disconteringsvoet uitponden	6,41%	gemiddeld				

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Parameters BOG MOG en ZOG onroerend goed	2023	2024	2025	2026 en verder
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,50 - € 10,50 per m2 bvo inclusief BTW			
Mutatieonderhoud	€ 13,20 per m2 bvo inclusief BTW			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten	2%-3% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,35% ZOG en 0,13% BOG/MOG			
Disconteringsvoet	7,29%	per jaar		

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	2023	2024	2025	2026 en verder
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30 per jaar			
Beheerkosten – garagebox	€ 41 per jaar			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,23% per jaar			
Disconteringsvoet	6,85% per jaar			

In 2022 zijn de parkeervoorzieningen, ca. 1/3 deel van BOG/MOG/ZOG en 40% van de woningen getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Naast het jaarlijkse 1/3 deel van de woningen welke getaxeerd worden zijn er 302 woningen extra volledig getaxeerd vanwege groot onderhoud en verduurzamen.

Voor het overige bezit is een markttechnische update uitgevoerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van ZVH en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

- Markthuur; deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuurlijzen (stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken;
- Exit-yield; deze vrijheidsgraad is toegepast voor de BOG/MOG/ZOG, parkeren en woningen. Taxateur acht een schatting van de exit-yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
- Schematische vrijheid; deze vrijheidsgraad is niet toegepast ;
- Leegwaarde(stijging); deze vrijheidsgraad is toegepast voor woningen en parkeergelegenheden. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de Stivad database;
- Disconteringsvoet; deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
- Mutatie- en verkoopkans: Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Voor BOG/MOG/ZOG is na expiratie van het huurcontract een mutatiekans van 100% ingerekend;
- Erfpacht; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Gedurende de restantlooptijd van de erfpachtcontracten is de jaarlijks canon verwerkt in TMS;
- Technische splitsingskosten; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Bijzondere omstandigheden; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- Onderhoud; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer beter passend.

Schattingen

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

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

Vrijheidsgraden Woningen	Basis	Taxatie
Leegwaarde	1.287.873.339	1.428.923.881
Onderhoud	87.144.590	55.424.649
Mutatiegraad	6,60%	6,51%
Gem. disconteringvoet doorexpl.	5,54%	5,77%
Gem. disconteringvoet uitponden	6,35%	6,41%
Gem. Exit-yield doorexpl.	4,56%	4,88%
Gem. Exit-yield uitponden	4,44%	4,20%
Markthuur	5.239.533	4.982.488
Erfpacht	0	51.601.516

Vrijheidsgraden BOG/MOG	Basis	Taxatie
Markthuur	244.891	261.099
Onderhoud	2.659.732	2.963.919
Gem. disconteringvoet	9,10%	7,29%

Vrijheidsgraden Parkeren	Basis	Taxatie
Leegwaarde	8.328.479	10.179.750
Markthuur	27.453	55.190
Onderhoud	598.603	586.730
Mutatiegraad	8,91%	7,59%
Gem. disconteringvoet	6,74%	6,85%

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,7 %	5,5 %
Streefhuur per maand	€ 692 per woning	€ 691 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.128 per woning	€ 1.824 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.140 per woning	€ 989 per woning

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is als volgt:

	Totaal				DAEB		NDAEB	
	2022		2021		2022	2021	2022	2021
Marktwaarde	908.382	100,0%	908.182	100,0%	759.287	751.303	149.095	156.879
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-397	0,0%	-13.463	-1,5%	-2.810	-18.230	2.413	4.767
Betaalbaarheid (huren)	-244.952	-27,0%	-260.054	-28,6%	-225.596	-247.366	-19.356	-12.688
Kwaliteit (onderhoud)	-63.149	-7,0%	-33.945	-3,7%	-56.528	-31.862	-6.620	-2.083
Beheer (beheerskosten)	-52.898	-5,8%	-38.750	-4,3%	-49.382	-36.679	-3.516	-2.071
Totaal afslagen	-361.396	-39,8%	-346.212	-38,1%	-334.316	-334.137	-27.079	-12.075
Beleidswaarde	546.987	60,2%	561.970	61,9%	424.971	417.166	122.016	144.804

Gevoeligheidsanalyse op de beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn onder andere de disconteringsvoet, onderhoud, beheerlasten en de streefhuur bepalende uitgangspunten. In onderstaande tabel wordt het effect weergegevens wanneer de disconteringsvoet met 0,5% stijgt, de streefhuur met € 25 per maand wordt verhoogd en als de lasten voor onderhoud en beheer met € 100 wordt verhoogd.

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 66,7 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 21,5 mio hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 16,5 mio lager

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de 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:

	2022	2021
Investeringen per 1/1	1.092	10.958
Verrekening met voorziening onrendabel 1/1	0	-10.097
Boekwaarde per 1/1	1.092	861
Invloed van gewijzigde waardering OHP		-345
Herrekende boekwaarde per 1/1	1.092	516
<u>Mutaties</u>		
Investering	474	576
Verrekening investering met onrendabel	0	0
Overboeking naar MVA in exploitatie	0	0
Overboeking verrekening met voorziening onrendabel naar MVA in exploitatie	0	0
Totaal mutaties	474	576
Investeringen per 31/12	1.566	1.092
Verrekening met voorziening onrendabel 31/12	0	0
Boekwaarde per 31/12	1.566	1.092

De investeringen ultimo boekjaar zijn in totaal € 0,5 miljoen. Dit betreft voornamelijk nieuwbouw projecten zoals Jufferstraat (€ 0,3 miljoen) en Aris van de Broekweg (€ 0.1 miljoen).

Waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden:

	2022	2021
Aanschafwaarde	21.162	22.660
Cumulatieve waardeverandering	5.645	685
Boekwaarde	26.808	23.346
<u>Mutaties</u>		
Desinvesteringen	-632	-1.566
Aanpassing marktwaarde	-278	5.028
Totaal mutaties	-910	3.462
Aanschafwaarde	21.162	21.162
Cumulatieve waardeverandering	4.735	5.645
Boekwaarde per 31 december	25.898	26.808

In 2022 zijn er geen koopgarant woningen teruggekocht (2021: 2) en 2 koopgarantcontracten (2021: 4) afgekocht waardoor het onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden met € 0,6 miljoen is afgenomen. De marktwaarde van de koopgarant woningen is in 2022 gemiddeld met 1,1% afgenomen, waardoor de boekwaarde van de portefeuille daalt met € 0,3 miljoen. Ultimo 2022 bestaat de koopgarant portefeuille uit 86 woningen (2021: 88).

(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

	2022	2021
Verbouwingen van het kantoor	923	1.026
ICT	44	171
Inrichting complex	0	0
Inrichting gebouw	16	22
Inventaris	16	19
	999	1.238

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

	2022	2021
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	7.439	7.413
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.201	-5.806
Boekwaarde	1.238	1.608
Mutaties		
Investeringen	23	26
Afschrijvingen	-261	-396
Totaal mutaties	-239	-370
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	7.462	7.439
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.463	-6.201
Boekwaarde per 31 december	999	1.238

9.3 Financiële vaste activa

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

	Latente belasting- vordering(en)	Totaal
Boekwaarden per 1 januari	2.510	2.510
Mutaties		
Vrijval	-649	-649
Totaal mutaties	-649	-649
Boekwaarden per 31 december	1.861	1.861

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 2,43% (2021: 2,51%) 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 2022 ruim € 281,0 miljoen (2021 € 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 vastgoed-waardering. 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 Herinvesterings reserve (HIR). ZVH heeft het standpunt ingenomen dat zij voldoende projecten hebben in de toekomst waarvoor een HIR kan worden gevormd.

In 2022 heeft het bestuur van ZVH besloten de verkoop van bestaand bezit tijdelijk stop te zetten voor de huidige verkoopportefeuille.

In de meerjarenbegroting zijn er om die reden geen verkopen ingerekend voor de komende jaren en komt de berekening van de latentie voor het verschil in commerciële en fiscale waarde te vervallen. (2021 € 3,4 miljoen)

Verkopen onder voorwaarden

Er is vanuit het voorzichtigheidsprincipe geen latentie opgenomen voor het verschil tussen de commerciële – en fiscale waardering van de verkopen onder voorwaarden.

Geactiveerde ongerealiseerde verliezen VOV fiscaal bedraagt ultimo 2022 € 5,7 miljoen. Dat betekent bij een percentage van 25,8% een latentie van € 1,5 miljoen.

	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	2.510	1.614
Latentie leningenportefeuille	-	-70
Latentie compensable verliezen	-287	604
Latentie bijdrage Vestia	-362	362
Totaal Vpb-last	-649	896
Boekwaarde 31 december	1.861	2.510

	2022	2021
Nominale waarde leningenportefeuille	215.075	218.827
Fiscale waarde leningenportefeuille	215.075	218.827
Verschil	0	0
- Belastingvordering leningenportefeuille	0	0
- Contante waarde latentie	0	0

	2022	2021
Nominale waarde fiscaal verrekenbare verliezen	7.388	8.532
Verschil	7.388	8.532
- Verrekenbare verliezen	7.388	8.532
- Contante waarde latentie	1.861	2.148

	2022	2021
Waarde bijdrage Vestia	0	1.439
Verschil	0	1.439
- Bijdrage Vestia	0	1.439
- Contante waarde latentie	0	362

	2022	2021
Totaal		
- Latentie belastingvordering nominaal	7.388	9.972
- Contante waarde latentie	1.861	2.510

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.

De regels met betrekking tot verliesverrekening zijn met ingang van 1 januari 2022 veranderd. De verliezen zijn onbepert in tijd verrekenbaar. Per jaar kunnen verliezen worden verrekend tot een bedrag van € 1 miljoen. Van de resterende winst mag 50% gebruikt worden voor de verliesverrekening. Ter zake van de belastbare winst zal een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2022 worden ingediend.

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

	per 1/1	Corectie vorig boekjaar	Verrekening huidig boekjaar	per 31/12
Verrekenbaar verlies 2013:	5.576	263	-1.407	4.432
Verrekenbaar verlies 2017:	255			255
Verrekenbaar verlies 2018:	2.701			2.701
	8.532	263	-1.407	7.388

Fiscale positie

	EUR
Winst voor belasting (winst (+)/ verlies (-))	6.563.789
Permanente verschillen	
Gemengde kosten	8.725
Niet aftrekbare boetes	968
Investeringsaftrek	-5.629
Resultaat voor tijdelijke verschillen	6.567.853
Tijdelijke verschillen	
Verkoopresultaat	389.732
Afschrijvingen mva in exploitatie	-602.449
Afschrijvingen mva ten dienste van	102.618
Onderhoudslasten Kleurenflats	-12.776.037
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-1.439.373
Vermindering verhuurdersheffing	-1.767.000
Commerciele waardeveranderingen	5.946.258
Dotatie herinvesteringsreserve	-879.731
Disagio	0
Niet aftrekbare rente (ATAD)	6.272.738
Belastbare winst (+)/ verlies (-)	1.814.610
Verliesverrekening	1.407.305
Belastbaar bedrag	407.305

9.4 Voorraden

Grondposities

	2022	2021
Grondpositie	3.625	3.625
Voorziening	-1.945	-2.305
	1.680	1.320

In 2022 heeft ZVH 1 grondpositie in haar bezit. De laatste taxatie van deze positie dateert van 31-12-2022 en bedraagt € 1,7 miljoen.

9.5 Vorderingen

	2022	2021
Huurdebiteuren	112	127
Overige vorderingen en overlopende activa	435	493
	548	621

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

	2022	2021
Huurdebiteuren	246	258
AF: voorziening wegens oninbaarheid	-134	-132
Totaal huurdebiteuren	112	127

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald volgens de volgende percentages:

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

Van de voorziening is € 25.313 voorzien voor vertrokken huurders.

9.5.2 Overige vorderingen en overlopende activa

	2022	2021
Vooruitbetaalde bedragen	435	211
Nog te ontvangen subsidies	0	282
Totaal overlopende activa	435	493

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan een jaar.

9.6 Liquide middelen

	2022	2021
Bank	5.893	8.056
	5.893	8.056

9.7 Eigen vermogen

9.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Wettelijke en statutaire reserves	17	17
Overige reserve	211.230	104.396
Herwaarderingsreserve	482.469	494.905
Resultaat boekjaar	5.810	94.399
Totaal	<u>699.526</u>	<u>693.717</u>

9.7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2022	2021
Herwaarderingsreserve 1 januari	494.905	417.825
Realisatie verkoop	-679	-816
Realisatie sloop	0	-118
Realisatie investeringen	-4.598	-9.870
Mutatie door herwaardering	-7.159	87.884
Herwaarderingsreserve 31 december	<u>482.469</u>	<u>494.905</u>

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

9.7.3 Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2022	2021
Overige reserve 1 januari	198.794	181.408
Resultaat boekjaar	5.810	94.399
Realisatie waardering investeringen	4.598	9.870
Realisatie uit herwaarderingsreserve	7.838	-86.883
Overige reserve 31 december	<u>217.040</u>	<u>198.794</u>

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 5,8 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 5,8 miljoen aan de overige reserve toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 7,8 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 2021	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2022
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-4.597	1	-4.598	0	0
	-4.597	1	-4.598	0	0
looptijd < 1 jaar					0
looptijd > 5 jaar					0

Voor de PL Takstraat was er ultimo 2021 een voorziening getroffen van € 4,6 miljoen. Dit is in 2022 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	-4.597	0	-4.597
Verrekening met investeringen 1/1	0	0	0
Voorziening onrendabel per 1/1	-4.597	0	-4.597
<u>Mutaties</u>			
Dotatie voorziening:	-1	0	-1
Vrijval voorziening:	0	0	0
verrekening met investeringen	4.598	0	4.598
overboeking verrekende voorziening naar MVA IE	0	0	0
Totaal getroffen voorziening onrendabel per 31/12	-4.598	0	-4.598
Verrekening met investeringen 31/12	4.598	0	4.598
Voorziening onrendabel per 31/12	0	0	0

Saldo voorziening per 1/1 bestaat uit de onrendabele top PL Takstraat.
De onttrekking betreft de PL Takstraat.

9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen banken	209.698	5.377	9.284	200.414
Agio	2.814			
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.432			
Overige schulden	497			
	234.441	5.377	9.284	200.414

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	804	831	860	6.789

9.9.1 Schulden aan banken

De mutaties in 2022 van de schulden aan overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	218.827
Bij: nieuwe leningen	5.500
Af: aflossingen	9.252
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	215.075
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	5.377
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	209.698
	215.075

Schulden/leningen banken

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

	2022	2021
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	214,1	217,8
Gemiddelde rente	3,33%	3,33%
Gemiddelde restant looptijd	26,4	25,6
Reële waarde	233,5	351,5
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	1,0	1,0
Gemiddelde rente	0,59%	0,59%
Gemiddelde restant looptijd	28,07	29,07
Reële waarde	1,0	1,0

Het bedrag van de reële waarde is exclusief opgelopen rente. De belangrijkste reden voor de daling van de marktwaarde van de leningenportefeuille is de substantiele stijging van de rentecurve, dus de kapitaalmarktrente.

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 3,63% inclusief liquiditeitsopslag. De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt conform onderstaande tabel herzien (Herziening opslag). De rentecoupon die geldt vanaf herzieningsmoment is eveneens opgenomen in de tabel (Coupon na herziening exclusief opslag).

Het vervalschema van de herzieningen van de liquiditeitsopslag is hieronder weergegeven:

Nummer	Volume	Herziening opslag	Coupon tot herziening	Coupon na herziening exclusief opslag	Einddatum	Ind. Marktwaarde Basisrente
600110	5,90	10-mrt-23	4,120%	3,960%	10-mrt-60	-2,28
600113	4,50	17-mei-26	3,720%	3,595%	19-mei-59	-1,27
600114	5,00	24-sep-25	3,840%	3,450%	24-sep-57	-1,19
600115	7,50	19-aug-24	3,430%	3,305%	19-aug-58	-1,65
600117	6,90	17-nov-26	3,220%	2,845%	17-nov-56	-0,79
600119	8,50	21-nov-25	3,650%	3,530%	21-nov-61	-2,55
	38,3					-9,74

Als op het moment van herziening van de liquiditeitsopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte van de opslag is de lening opeisbaar en dient de marktwaarde te worden betaald die gelijk is aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente, behorende bij de resterende looptijd van de lening en de in het leningcontract overeengekomen basisrente. De indicatieve marktwaarde van de basisrente per herzieningsdatum, gebaseerd op de rentecurve per ultimo 2022 bedraagt € 9,74 miljoen negatief. De basisrentes zijn hoger dan de per ultimo 2022 geldende marktrentes.

Zekerheden

Van de leningen banken is een totaalbedrag van € 215 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

9.9.2 Agio

	2022	2021
Saldo per 1 januari	2.879	0
Toevoegingen	0	2.879
Vrijval	-65	0
Saldo per 31 december	2.814	2.879

9.9.3 Verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.375	11.793
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	11.808	8.230
Schuld per 1 januari	22.183	20.023
Mutaties		
Af: teruggekochte vastgoed verkocht onder voorwaarden	-549	-1.418
Opwaarderingen	-201	3.578
	-751	2.160
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.826	10.375
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	11.607	11.808
Schuld per 31 december	21.432	22.183

In 2022 zijn er geen koopgarant woningen teruggekocht (2021: 2) en 2 koopgarantcontracten afgekocht (2021: 4) waardoor de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden met € 0,5 miljoen is afgenomen. De waarde van de koopgarant woningen is in 2022 gemiddeld met 1,1% gedaald waardoor de verplichting van de portefeuille af neemt met € 0,2 miljoen. (Zie ook 9.1 waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden). Ultimo 2022 bestaat de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden uit 86 terugkoop verplichtingen (2021: 88).

9.9.4 Overige schulden

	2022	2021
Saldo per 1 januari	517	504
Toevoegingen	73	47
Afname	-24	-24
Aflossingen	-69	-10
Saldo per 31 december	497	517

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

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

	2022	2021
Ontvangen waarborgsommen per 1 januari	195	174
<u>Mutaties</u>		
Toegevoegde waarborgsommen	57	31
Uitbetaalde waarborgsommen	69	10
Ontvangen waarborgsommen per 31 december	183	195

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

	2022	2021
Schulden aan banken	5.377	9.252
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.270	399
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekering en pensioenen	926	1.568
Overlopende passiva	5.288	5.140
	12.861	16.358

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

In overlopende passiva heeft € 3,5 miljoen betrekking op te betalen (transitorische) rente, € 0,5 miljoen nog te betalen projectkosten Pannerood 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

	2022	2021
Omzetbelasting	827	1.471
Loonbelasting & premies bedrijfsvereniging	98	97
	926	1.568

9.11 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Koopgarantportefeuille

Ultimo 2022 zijn er in totaal 86 woningen verkocht binnen de regeling Koopgarant. Ten aanzien van deze woningen geldt een terugkoopplicht. De terugkoopprijs is contractueel vastgelegd en bedraagt 70% van de marktwaarde op het moment van verkoop vermeerderd met een percentage winstdelingspercentage van de waardeontwikkeling in de periode dat de woning in bezit is geweest van de koper. De terugkoopwaarde ultimo 2022 voor deze koopgarant woningen bedraagt € 21,4 miljoen. De vrije verkoopwaarde van de woningen bedraagt ultimo 2022 € 36,8 miljoen. Dit betekent dat er per 1 januari een potentiële waarde in de koopgarantportefeuille zit van € 15,4 miljoen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft ZVH een obligo verplichting jegens het WSW van 0,34% van de restschuld van het geborgd volume van door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2022 bedraagt dit jaarlijks obligo € 0,7 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

ZVH heeft aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een volmacht verstrekt. Die volmacht kan nodig zijn (en worden benut) op het moment dat ZVH in financiële problemen zou komen en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem.

Loopbaanontwikkelingsbudgetten

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

Verbonden partijen

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

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

Claims

Ultimo 2022 heeft ZVH geen claims ontvangen.

Niet opgenomen rechten

ZVH heeft een lening met een flexibele hoofdsom ter waarde van € 5 miljoen waarvan € 1 miljoen is opgenomen. De resterende € 4 miljoen is niet opgenomen en betreft een recht wat niet uit de balans blijkt.

10 Toelichting op de winst- en verliesrekening

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	37.196	36.482
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.188	1.186
	38.384	37.668
Af: huurderiving wegens leegstand	-815	-782
	37.569	36.885

De gemiddelde doorgevoerde huurverhoging (exclusief de inkomensafhankelijke huurverhoging) per 1 juli 2022 was 1,81%.

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	3.096	3.280
	3.096	3.280

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

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Servicecontracten	3.204	3.311
	3.204	3.311

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

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	1.880	1.910
Overig	910	910
	2.790	2.820

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 ZVH betreffen:

	2022	2021
Lonen en salarissen, incl. inleenkrachten	3.242	3.280
Sociale lasten	387	377
Pensioenlasten	305	289
Totaal	3.934	3.946

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2022	2021	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.684	42,8%	1.744	44,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.109	28,2%	1.030	26,1%
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)				
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	142	3,6%	142	3,6%
Overige organisatiekosten	999	25,4%	1.030	26,1%
Totaal	3.934		3.946	

Gedurende het jaar 2022 had ZVH gemiddeld 41,7 fte's in dienst (2021: 42,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0). In 2022 is er sprake geweest van verzuim door ziekte langer dan drie maanden.

De uitsplitsing van fte's naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2022	2021
Directie	1,3	1,3
Ondersteunend	18,9	19,5
Uitvoerend	21,5	21,7
Totaal	41,7	42,6

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 ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

	2022	2021
Planmatig onderhoud	2.720	4.446
Mutatie-onderhoud	2.902	2.671
Klachtenonderhoud	3.095	2.627
Toegerekende organisatiekosten	1.440	1.430
Totaal	10.156	11.174

ZVH heeft in 2022 € 1,0 miljoen minder uitgegeven aan onderhoud dan in 2021. Planmatig onderhoud is € 1,7 miljoen minder dan in 2021. Vertraging van het project Bomenbuurt is de voornaamste reden. Voor mutatie-onderhoud en klachtenonderhoud is respectievelijk € 0,2 miljoen en € 0,5 miljoen meer uit gegeven dan in 2021.

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.658	-6.535
	-3.658	-6.535

In 2022 zijn de directe operationele lasten € 2,9 miljoen lager. Dit komt door de verhuurdersheffing. (2022: €1,5 miljoen en 2021: € 4,7 miljoen) en de agio van de Vestialening die in 2021 is betaald (€ 2,8 miljoen).

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 totale verkoopopbrengst bestaat uit:

- Verkoop woningen
- Verkoop teruggekochte woningen VOV
- Verkoop overige

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Totaal

	2022	2021
Bruto verkoopopbrengst	1.880	4.048
Verkoopkosten	26	30
Verkoop opbrengst	1.853	4.018
Toegerekende organisatiekosten	189	218
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.258	2.868
	406	932

10.2.1 Verkoop woningen

	2022	2021
Verkoopopbrengst	1.611	2.220
Af: Verkoopkosten	20	32
Toegerekende organisatiekosten	162	119
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.258	1.928
	171	141

De verkoop van bestaand bezit bedroeg € 1,6 miljoen. Er zijn 4 woningen verkocht. Daarnaast heeft ZVH 2 erfpacht kavels verkocht.

10.2.2 Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2022	2021
Verkoopopbrengst	268	1.828
Af: Verkoopkosten	2	-5
Toegerekende organisatiekosten	27	98
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	0	940
	239	795

De verkoop betreft 2 afgekochte koopgarantcontracten (2021: 4 woningen). Er zijn geen woningen teruggekocht (2021: 4 woningen).

10.2.3 Verkoop overige

	2022	2021
Verkoopopbrengst	0	0
Af: Verkoopkosten	5	3
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
	<u>-5</u>	<u>-3</u>

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De totale waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit:

	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	689	-4.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.211	91.849
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-159	1.302
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-5.681</u>	<u>88.248</u>

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	689	-4.903
	<u>689</u>	<u>-4.903</u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat voornamelijk uit gestegen waarde na taxatie van Aris van Broek (€ 0,4 miljoen) en vrijval reservering Bergblauw (€ 0,3 miljoen). Vorig jaar betrof de waardeverandering de onrendabele top van PL Takstraat.

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waarde stijging vastgoed in exploitatie	16.455	92.326
Waarde daling vastgoed in exploitatie	-22.666	-477
	<u>-6.211</u>	<u>91.849</u>

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

10.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-278	5.028
Vrijval waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	-632	-1.566
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	201	-3.578
Vrijval waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	549	1.418
	<u>-159</u>	<u>1.302</u>

10.4 Netto resultaat overige activiteiten

	2022	2021
Erfpacht	344	356
	<u>344</u>	<u>356</u>

10.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	999	1.030
Accountant	153	131
Fiscaal	73	68
Treasury	28	20
Advies/Juridisch	50	225
Toegerekende bedrijfskosten	676	3.430
	<u>1.980</u>	<u>4.905</u>

Afname toegerekende bedrijfskosten doordat in 2021 agio van Vestia lening was opgenomen (€ 2,8 miljoen).

10.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Overige leefbaarheidsbijdragen	110	54
	<u>110</u>	<u>54</u>

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente op liquide middelen	3	6
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>3</u>	<u>6</u>

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente langlopende schulden:		
- Leningen kredietinstellingen	7.236	7.318
- Overige schulden	-2	64
- Borgstellingsvergoeding	41	30
Rente kortlopende schulden:		
- Kortlopende schulden	0	0
Af: geactiveerde rente grondposities	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	7.276	7.411

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 winst-en-verliesrekening bestaat uit een component mutatie latente belastingen en een acute belasting, zie ook toelichting 9.3.1.

De belastinglast in 2022 kan als volgt worden toegelicht:

	2022	2021
Acute belasting	105	0
Mutatie latente belastingen	649	-896
Totaal resultaat deelneming	754	-896

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15 % voor de eerste € 395.000 en daarna 25,8%. Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt, 11,5%.

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

Jaarresultaat vóór belastingen	25,8%
1: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële activa	23,4%
2: niet aftrekbare rente (ATAD)	24,7%
3: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	-50,2%
4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	-2,4%
5: volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-5,7%
6: overig	-4,1%

11 DAEB en niet-DAEB splitsing

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

Balans	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
VASTE ACTIVA								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	759.287	0	0	759.287	751.303	0	0	751.303
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	149.095	0	149.095	0	156.879	0	156.879
Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	25.898	0	25.898	0	26.808	0	26.808
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.566	0	0	1.566	1.092	0	0	1.092
Totaal van vastgoedbeleggingen	760.853	174.993	0	935.846	752.395	183.687	0	936.082
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	999	0	0	999	1.238	0	0	1.238
Totaal van materiële vaste activa	999	0	0	999	1.238	0	0	1.238
<i>Financiële vaste activa</i>								
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0		0	0	3.137		-3.137	0
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	156.765		-156.765	0	159.127		-159.127	0
Latente belastingvordering(en)	1.861	0	0	1.861	2.510	0	0	2.510
Overige vorderingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van financiële vaste activa	158.626	0	-156.765	1.861	164.774	0	-162.264	2.510
Totaal van vaste activa	920.478	174.993	-156.765	938.706	918.407	183.687	-162.264	939.830
VLOTTENDE ACTIVA								
<i>Vorraden</i>								
Overige voorraden	1.680	0	0	1.680	1.320	0	0	1.320
Totaal van voorraden	1.680	0	0	1.680	1.320	0	0	1.320
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	112	0	0	112	128	0	0	128
Overige vorderingen en overlopende activa	435	0	0	435	494	0	0	494
Totaal van vorderingen	547	0	0	547	622	0	0	622
Liquide middelen	2.677	3.216	0	5.893	7.271	784	0	8.056
Totaal van vlottende activa	4.904	3.216	0	8.120	9.213	784	0	9.998
TOTAAL ACTIVA	925.385	178.208	-156.765	946.826	927.621	184.471	-162.264	949.828

	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
Eigen vermogen								
Herwaarderingsreserve	395.722	86.747		482.469	401.045	93.861		494.906
Wettelijke en statutaire reserves	17	0		17	17	0		17
Overige reserve	297.977	72.262	-159.009	211.230	198.254	46.597	-140.458	104.393
Resultaat na belastingen van het boekjaar	5.810	-2.244	2.244	5.810	94.399	18.669	-18.669	94.399
Totaal van eigen vermogen	699.526	156.765	-156.765	699.526	693.715	159.127	-159.127	693.717
Vorzieningen								
Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0	0	0	4.597	0	0	4.597
Totaal van voorzieningen	0	0	0	0	4.597	0	0	4.597
Langlopende schulden								
Schulden aan banken	212.512	0		212.512	212.454	0	0	212.454
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0	0		3.137	-3.137	0
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	21.433	0	21.433	0	22.183	0	22.183
Overige Schulden	487	10	0	497	494	23	0	517
	212.999	21.443	0	234.442	212.948	25.343	-3.137	235.154
Kortlopende schulden								
Schulden aan banken	5.377	0	0	5.377	9.252	0	0	9.252
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.270	0	0	1.270	399	0	0	399
Schulden van belastingen, premies van sociale verzek. en pensioenen	926	0	0	926	1.568	0	0	1.568
Overlopende passiva	5.286	0	0	5.286	5.140	0	0	5.140
	12.860	0	0	12.859	16.360	0	0	16.360
TOTAAL PASSIVA	925.385	178.208	-156.765	946.826	927.621	184.471	-162.264	949.828

WINST- EN VERLIESREKENING	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	31.774	5.795	0	37.569	31.153	5.733	0	36.885
Opbrengsten servicecontracten	2.696	400	0	3.096	2.879	401	0	3.280
Lasten servicecontracten	-2.979	-225	0	-3.204	-3.077	-234	0	-3.311
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.409	-381	0	-2.790	-2.432	-388	0	-2.820
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.966	-1.190	0	-10.156	-9.642	-1.531	0	-11.174
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.275	-382	0	-3.657	-5.949	-588	0	-6.535
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.841	4.017	0	20.858	12.933	3.393	0	16.325
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-5	1.858	0	1.853	-3	4.022	0	4.018
Toegerekende organisatiekosten	1	-190	0	-189	0	-218	0	-218
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-1.258	0	-1.258	0	-2.868	0	-2.868
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-4	410	0	406	-3	936	0	932
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	633	56	0	689	-4.972	69	0	-4.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	355	-6.566	0	-6.211	78.386	13.463	0	91.849
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-159	0	-159	0	1.302	0	1.302
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	988	-6.669	0	-5.681	73.414	14.834	0	88.248
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	146	197	0	344	134	222	0	356
Overige organisatiekosten	-1.881	-99	0	-1.980	-4.448	-458	0	-4.905
Kosten omtrent leefbaarheid	-95	-15	0	-110	-48	-7	0	-54
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	89	0	-86	3	263	0	-257	6
Rentelasten interne lening	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.276	-86	86	-7.276	-7.411	-257	257	-7.700
Saldo financiële baten en lasten	-7.187	-86	0	-7.273	-7.148	-257	0	-7.405
Resultaat voor belastingen	8.807	-2.244	0	6.564	74.834	18.664	0	93.948
Belastingen	-754	0	0	-754	896	0	0	-1.805
Resultaat niet daeb tak	-2.244	0	2.244	0	18.669	0	-14.497	0
Nettoresultaat na belastingen	5.810	-2.244	2.244	5.810	94.399	18.669	-18.669	94.399

Direct kasstroom overzicht € x 1.000	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal
Operationele activiteiten								
Huurontvangsten	32.067	5.849	0	37.916	30.839	5.676	0	36.515
Vergoedingen	2.237	195	0	2.432	2.783	242	0	3.025
Overige bedrijfsontvangsten	321	433	0	754	231	383	0	614
Ontvangen interest	86	0	-86	0	257	4	-257	4
Saldo ingaande kasstromen	34.712	6.476	-86	41.102	34.110	6.305	-257	40.158
Erfpacht	26	1	0	27	30	2	0	31
Betalingen aan werknemers	2.922	456	0	3.378	2.804	438	0	3.241
Onderhoudsuitgaven	7.799	1.003	0	8.802	8.712	1.384	0	10.096
Overige bedrijfsuitgaven	7.068	1.094	0	8.162	7.140	1.068	0	8.208
Betaalde interest	7.326	86	-86	7.326	7.525	211	-257	7.479
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	93	15	0	108	116	18	0	134
Verhuurdersheffing	1.426	117	0	1.543	4.369	354	0	4.723
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	97	15	0	112	51	7	0	58
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	26.757	2.787	-86	29.458	30.747	3.481	-257	33.971
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.954	3.689	0	11.644	3.363	2.824	0	6.217
(Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	1.611	0	1.611	0	2.190	0	2.190
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	268	0	268	0	1.828	0	1.828
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	0	1.880	0	1.880	0	4.018	0	4.018
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	415	0	0	415	341	0	0	341
Verbeteruitgaven	11.463	0	0	11.463	17.989	0	0	17.989
Aankoop	8	0	0	8	63	0	0	63
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0	0	0	0	539	0	539
Overige investeringen	49	0	0	49	22	0	0	22
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	11.935	0	0	11.935	18.415	539	0	18.954
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-11.935	1.880	0	-10.056	-18.415	3.479	0	-14.936
FVA								
Inkomsten verbindingen	0	0	0	0	0	-27	0	-27
Ontvangsten overig	3.137	0	-3.137	0	6.208	0	-6.208	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	3.137	0	-3.137	0	6.208	-27	-6.208	-27
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten	-8.798	1.880	-3.137	-10.056	-12.207	3.452	-6.208	-14.963
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	5.500	0	0	5.500	12.853	0	0	12.853
Aflossing geborgde leningen	-9.252	0	0	-9.252	-6.727	0	0	-6.727
Aflossing ongeborgde leningen	0	-3.137	3.137	0	0	-6.208	6.208	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-3.752	-3.137	3.137	-3.752	6.128	-6.208	6.208	6.128
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-4.595	2.432	0	-2.163	-2.716	68	0	-2.648

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

	Daeb € x 1.000	Niet- Daeb € x 1.000	Eliminati e € x 1.000	Totaal € x 1.000	Daeb € x 1.000	Niet- Daeb € x 1.000	Eliminati e € x 1.000	Totaal € x 1.000
Stand per 1 januari								
RC Bank en spaarrekening	7.271	783	0	8.054	9.986	715	0	10.702
	7.271	783	0	8.054	2.728	796	0	3.523
Mutaties boekjaar								
RC Bank en spaarrekening	-4.595	2.432	0	-2.163	-2.716	68	0	-2.648
	-4.595	2.432	0	-2.163	7.259	-80	0	7.178
Stand per 31 december								
RC Bank en spaarrekening	2.677	3.216	0	5.893	7.271	783	0	8.054
	2.677	3.216	0	5.893	7.271	783	0	8.054

12 Overige informatie

12.1 WNT- verantwoording 2022 Stichting Zaanse Volkshuisvesting (ZVH)

De WNT is van toepassing op Stichting Zaanse Volkshuisvesting (ZVH). Het voor ZVH toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 op grond van klasse F uit de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Na de inwerkingtreding van de WNT heeft ZVH bepaald dat de volgende functies kwalificeren als topfunctionaris:

- directeur-bestuurder
- toezichthoudende functionarissen

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

Voor de toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording bij de samenstelling van onderstaande 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 2022 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 2022.

De WNT-norm in 2022 op basis van bezoldigingsklasse F bedraagt € 181.000. De bezoldiging van toezichthouders mag niet meer bedragen dan 15% hiervan zijnde € 27.150 (voorzitter) respectievelijk 10% hiervan zijnde € 18.100 (leden). De bezoldiging van de topfunctionarissen ZVH past binnen de normen van de WNT.

Gegevens 2022 bedragen x € 1		F.C.B. Storm
Functiegegevens		Directeur- bestuurder ZVH
Aanvang en einde functievervulling in 2022		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		160.463
Beloningen betaalbaar op termijn		18.845
Subtotaal		179.308
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		179.308

Gegevens 2021 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
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		155.177
Beloningen betaalbaar op termijn		18.235
Subtotaal		173.412
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		175.000
Bezoldiging		173.412

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de vermelde topfunctionarissen onder punt 12.2 en punt 12.3 zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

12.3 Toezichthoudende functionarissen

bedragen x € 1	J.G. van der Bijl	J.P.C. Pannekeet	P.A. de Bakker	P.B.R. de Lint	J. Sinnige
Funcatiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	15.895	10.625	10.625	10.625	10.625
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.895	10.625	10.625	10.625	10.625
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021					
bedragen x € 1	J.G. van der Bijl	J.P.C. Pannekeet	P.A. de Bakker	P.B.R. de Lint	J. Sinnige
Funcatiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/09 - 31/12	01/11 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	15.895	10.625	10.625	3.542	1.771
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	5.849	2.925

12.4 Accountantskosten

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

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	133	116
Overige controle kosten	20	15
Totaal accountants honoraria	153	131

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

12.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen zaken die na balansdatum een impact hebben op de financiën.

Zaandam, 21 juni 2023

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 2022 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