

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Zaandam

Jaarrekening 2023

## Inhoud

### Jaarrekening 2023

1	Balans per 31 december 2023 .....	3
2	Winst- en verliesrekening over 2023 .....	5
3	Kasstroomoverzicht over 2023 .....	6
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	8
5	Grondslagen voor de balanswaardering .....	10
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....	17
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	20
8	Grondslagen voor kasstroomoverzicht .....	21
9	Toelichting op de balans .....	22
10	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	40
11	DAEB en niet-DAEB splitsing.....	48
12	Overige informatie.....	53
13	Overige gegevens .....	58

# 1 Balans per 31 december 2023

(voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b><i>Vastgoedbeleggingen</i></b>	<b>9.1</b>		
Vastgoed in exploitatie DAEB		749.426	759.287
Vastgoed in exploitatie Niet-DAEB		143.235	149.095
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		23.029	25.898
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		-	1.566
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>915.690</b>	<b>935.846</b>
<b><i>Materiële vaste activa</i></b>	<b>9.2</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.131	999
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>1.131</b>	<b>999</b>
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>	<b>9.3</b>		
Latente belastingvordering(en)		383	1.861
Overige vorderingen		55	-
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>438</b>	<b>1.861</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>917.259</b>	<b>938.706</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b><i>Vorraden</i></b>	<b>9.4</b>		
Overige voorraden		1.680	1.680
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>1.680</b>	<b>1.680</b>
<b><i>Vorderingen</i></b>	<b>9.5</b>		
Huurdebiteuren		117	112
Overige vorderingen en overlopende activa		1.385	435
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>1.502</b>	<b>547</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.6</b>	<b>5.873</b>	<b>5.893</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>9.055</b>	<b>8.120</b>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>		<b>926.314</b>	<b>946.826</b>

	Ref.	2023	2022
<b>PASSIVA</b>			
<b><i>Eigen vermogen</i></b>	<b>9.7</b>		
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Overige reserves		257.487	211.230
Herwaarderingsreserves		442.022	482.469
Resultaat na belastingen van het boekjaar		-50.407	5.810
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>649.119</b>	<b>699.526</b>
<b><i>Vorzieningen</i></b>	<b>9.8</b>		
Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		30.343	-
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>30.343</b>	<b>-</b>
<b><i>Langlopende schulden</i></b>	<b>9.9</b>		
Leningen kredietinstellingen		213.511	209.698
Agio		2.749	2.814
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.241	21.432
Overige Schulden		503	497
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>236.004</b>	<b>234.441</b>
<b><i>Kortlopende schulden</i></b>	<b>9.10</b>		
Schulden aan banken		791	5.377
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.030	1.270
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.684	1.031
Overlopende passiva		7.343	5.181
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>10.848</b>	<b>12.859</b>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>		<b>926.314</b>	<b>946.826</b>

## 2 Winst- en verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	10.1.1	38.475	37.569
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	4.210	3.096
Lasten servicecontracten	10.1.3	-4.274	-3.204
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.1.4	-3.116	-2.790
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-13.793	-10.156
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	-2.274	-3.657
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>19.228</b>	<b>20.858</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2	1.678	1.853
Toegerekende organisatiekosten		-58	-189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.265	-1.258
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>355</b>	<b>406</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	-43.976	689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	-13.279	-6.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.3.3	-678	-159
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-57.933</b>	<b>-5.681</b>
Opbrengst overige activiteiten	10.4	370	344
Overige organisatiekosten	10.5	-2.534	-1.980
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6	-196	-110
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	46	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-7.062	-7.276
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-7.016</b>	<b>-7.273</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>-47.726</b>	<b>6.564</b>
Belastingen	10.8	-2.681	-754
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>		<b>-50.407</b>	<b>5.810</b>

### 3 Kasstroomoverzicht over 2023

(directe methode, bedragen x € 1.000)

	2023	2022
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	38.471	37.916
Vergoedingen	4.210	2.432
Overige bedrijfsontvangsten	386	754
Ontvangen interest	46	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>43.113</b>	<b>41.102</b>
Erfpacht	31	27
Betalingen aan werknemers	3.422	3.378
Onderhoudsuitgaven	11.163	8.802
Overige bedrijfsuitgaven	9.964	8.161
Betaalde interest	7.199	7.326
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	333	108
Verhuurderheffing	-	1.543
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	117	112
Vennootschapsbelasting	2.424	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>34.652</b>	<b>29.457</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.461</b>	<b>11.645</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	752	1.611
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	959	268
<b>Tussentelling MVA ingaande kasstroom</b>	<b>1.711</b>	<b>1.879</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	1.025	415
Verbeteruitgaven	9.622	11.463
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	592	-
Overige investeringen	217	57
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>11.456</b>	<b>11.935</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-9.745</b>	<b>-10.056</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom Financiële Vaste Activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-9.745</b>	<b>-10.056</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuw te borgen leningen	5.600	5.500
Aflossing geborgde leningen	-6.373	-9.252
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-773</b>	<b>-3.752</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-2.058</b>	<b>-2.163</b>
Wijzigingen in kort geld	-2.037	-
Toe-/afname geldmiddelen	-20	-2.163

De wijziging in kort geld betreft ontvangen voorschotten van de overheid in het kader van de Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen. Deze subsidie is bedoeld voor de compensatie aan huurders bij overschrijding van de door de overheid vastgestelde prijsplafonds voor de kosten van verwarming en electra. Echter, deze subsidie hoeft niet te worden aangewend en wordt naar verwachting in 2024 weer terugbetaald.

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

	2023	2022
<b>Bank</b>		
Saldi per 1 januari	5.893	8.056
Mutaties boekjaar	-20	-2.163
Saldi per 31 december	<u>5.873</u>	<u>5.893</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 tijdelijk feitelijke vestigingsplaats is Grote Tocht 100 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 balanssen, 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 Autoriteitwoningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

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



ZVH bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden

	2023	2022
Geliberaliseerde huurwoningen	214	204
Sociale huurwoningen	304	316
Bedrijfsonroerend goed (BOG)	59	69
Parkeervoorzieningen	746	718
Erfpachtkavels	135	141
Totaal	1.458	1.448

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 2023 is een update van de handleiding toepassen 'functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties' gepubliceerd door SBR Wonen. 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 ZVH 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**

De rente die in 2022 aanzienlijk is gestegen is in 2023 gemiddeld genomen niet verder gestegen, maar is wel erg beweeglijk. De prijsstijgingen die we in 2022 zagen zijn in 2023 niet meer zo fors; de prijsinflatie is uitgekomen op 3,9%. Belangrijk en relevant voor ZVH is dat we in 2023 drie grote investeringsbesluiten hebben genomen, voor een renovatie en twee nieuwbouwprojecten. Hierbij incasseren we forse verliezen vanwege onrendabele toppen. Een en ander is echter ingerekend in de meerjarenbegroting 2024-2028 en haalbaar binnen de financiële kaders, ook op de langere termijn. Ook voor andere nieuwbouwprojecten die we in ontwikkeling hebben en de verduurzamingsopgaven heeft ZVH voldoende financieringscapaciteit en bijsturingmogelijkheden om tegenvallers in bijvoorbeeld de rente- en kostenontwikkeling op te vangen.

## 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 de Autoriteit woningcorporaties. Tot op heden zijn er geen wijzigingen in de classificatie ten opzichte van het scheidingsvoorstel. De belangrijkste 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 waarden marktwaarde'). ZVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

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

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. 1/3<sup>e</sup> deel van BOG/MOG/ZOG, 100% van de parkeerplaatsen en 40% 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 het 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 woonegelegenheden) 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 uitpandscenario 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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

### 5.1.3 Onroerend vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw).

De waardering bij eerste verwerking is tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval dat 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.

Voor genoemde 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 onbeperkte 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 verrekenings 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 3,28% (2022: 3,27%), 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 **Vorraden**

#### 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 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 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 dat 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.

## **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 wordt 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, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### 6.3 Opbrengsten - en lasten servicecontracten

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

### 6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

### 6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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.

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks onderhoud, mutatie onderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en 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 (RTIV 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.

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 2022, 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 kosten van 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 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 Kosten omtrent leefbaarheid

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

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor bijvoorbeeld buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging

openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties 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 zijn.

#### 6.13 Belastingen

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

## 7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasurystatuut (voor het laatst geactualiseerd in 2020) wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van ZVH dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van dit treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

### *Valutarisico*

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

### *Renterisico*

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt ZVH risico ten aanzien van toekomstige 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 2023
<b><u>Verplichtingen</u></b>	
Bankschuld	€ 0,0 miljoen
Opgenomen kredieten	€ 0,0 miljoen
Aflossingsverplichting 2024	€ 0,8 miljoen
<b><u>Dekking</u></b>	
Banksaldi en deposito's	€ 5,9 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 4,0 miljoen

Relevante onderdelen voor het liquiditeitsrisico wat ZVH loopt per balansdatum 31-12-2023 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 minimaal 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

	2023	2022
Vastgoed in exploitatie DAEB	749.426	759.287
Vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	143.235	149.095
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	23.029	25.898
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	1.566
	<b>915.690</b>	<b>935.846</b>

#### 9.1.1 Waardeverloop vastgoed in exploitatie

	DAEB		NDAEB		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Aanschafwaarde 1/1	381.546	369.318	69.443	70.028	450.989	439.346
Cumulatieve waardeverandering 1/1	377.742	381.985	79.652	86.851	457.393	468.836
<b>Boekwaarde 01-01</b>	<b>759.287</b>	<b>751.303</b>	<b>149.095</b>	<b>156.879</b>	<b>908.382</b>	<b>908.182</b>
Investeringen	8.819	12.228	198	0	9.016	12.228
Verrekening met voorziening	-4.364	-4.598	-4	0	-4.368	-4.598
Afboeking investeringen	-4.691	0	-187	0	-4.878	0
Desinvesteringen	0	0	-2.214	-1.151	-2.214	-1.151
Herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	-9.625	355	-3.697	-6.566	-13.322	-6.211
Overige mutaties			43	-67	43	-67
<b>Mutaties boekwaarde in het boekjaar</b>	<b>-9.861</b>	<b>7.984</b>	<b>-5.860</b>	<b>-7.784</b>	<b>-15.722</b>	<b>201</b>
Aanschafwaarde	390.364	381.546	69.212	69.443	459.576	450.989
Cumulatieve waardeverandering	359.062	377.742	74.023	79.652	433.085	457.393
<b>Boekwaarde 31-12</b>	<b>749.426</b>	<b>759.287</b>	<b>143.235</b>	<b>149.095</b>	<b>892.661</b>	<b>908.382</b>

#### Onroerende zaken in exploitatie

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

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

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongeleggenheid 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 (2024 en verder), wordt gebruik gemaakt van de onderstaande macro-economische parameters.

Parameters woningen	2024	2025	2026	2027	2028	2029 en verder
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter					
Beheerkosten - EGW	509	509	509	509	509	509
Beheerkosten - MGW	499	499	499	499	499	499
Beheerkosten - studenteneenheid	471	471	471	471	471	471
Beheerkosten - zorgeneheid (extr.muraal)	460	460	460	460	460	460
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	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%					
Mutatiekans bij doorexpluiten en uitpanden <u>minimaal</u>	4%					
Mutatiekans bij doorexpluiten en uitpanden <u>maximaal</u>	50%					
Verkoopkosten bij uitpanden	1,00%	% van leegwaarde				
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,99%	gemiddeld				
Disconteringsvoet uitpanden	6,52%	gemiddeld				

#### Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Parameters BOG MOG en ZOG onroerend goed	2024	2025	2026	2027 en verder
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 6,88 - € 11,11 per m2 bvo inclusief BTW			
Mutatieonderhoud	€ 13,97 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	7,05%			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (vorig jaar: 9%).

#### Parameters parkeerplaatsen

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027 en verder
Prijnsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 63 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 214 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 32 per jaar			
Beheerkosten – garagebox	€ 43 per jaar			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,23% per jaar			
Disconteringsvoet doorexploiteren	6,96%			
Disconteringsvoet uitponden	7,23%			

In 2023 zijn de parkeervoorzieningen, ca. 1/3 deel van BOG/MOG/ZOG, 100% van de parkeerplaatsen en 40% van de woningen getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

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

#### Toepassing vrijheidsgraden

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

- Markthuur; deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken;
- Exit-yield; deze vrijheidsgraad is toegepast voor de BOG/MOG/ZOG, 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 voor woningen en parkeren. De 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.

<b>Vrijheidsgraden Woningen</b>	Basis	Taxatie
Leegwaarde	1.405.289.248	1.429.710.212
Onderhoud doorexpl.	8.747.474	9.785.438
Onderhoud uitponden	5.011.275	6.339.754
Mutatiegraad	6,46%	6,43%
Gem. disconteringvoet doorexpl.	5,50%	5,99%
Gem. disconteringvoet uitponden	6,25%	6,52%
Gem. Exit-yield doorexpl.	5,58%	5,18%
Gem. Exit-yield uitponden	4,31%	4,32%
Markthuur	5.253.920	5.183.967
Erfpacht	-	52.945.090

<b>Vrijheidsgraden BOG/MOG</b>	Basis	Taxatie
Markthuur	39.665	44.630
Onderhoud	253.975	253.975
Gem. disconteringvoet	8,20%	7,05%

<b>Vrijheidsgraden Parkeren</b>	Basis	Taxatie
Leegwaarde	9.799.578	11.118.250
Markthuur	29.263	59.836
Onderhoud	101.880	68.028
Mutatiegraad	8,02%	7,38%
Gem. disconteringvoet doorexpl.	7,38%	6,96%
Gem. disconteringvoet uitponden	7,38%	7,23%

### Beleidswaarde

Uitgangspunten: Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten gemiddeld per woning als volgt:

<b>Uitgangspunt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Disconteringsvoet	5,99%	5,77%
Streefhuur per maand	714,49	691,58
Lasten onderhoud per jaar	2.610,60	2.127,92
Lasten beheer per jaar	996,21	1.134,46

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

Verloop (x 1.000,-)	Totaal				DAEB		Niet-DAEB	
	2023		2022		2023	2022	2023	2022
<b>Marktwaarde</b>	<b>892.661</b>	100,00%	<b>908.382</b>	100,00%	<b>749.426</b>	<b>759.287</b>	<b>143.235</b>	<b>149.095</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-32.444	-3,63%	-397	-0,04%	-32.614	-2.810	170	2.413
Betaalbaarheid (huren)	-254.663	-28,53%	-244.952	-26,97%	-	-	-18.188	-19.356
Kwaliteit (onderhoud)	-102.888	-11,53%	-63.149	-6,95%	236.474	225.596	-11.116	-6.620
Beheer (beheerskosten)	-22.709	-2,54%	-52.898	-5,82%	-91.773	-56.528	-349	-3.516
<b>Totaal afslagen</b>	<b>-412.704</b>	<b>-46,23%</b>	<b>-361.396</b>	<b>-39,78%</b>	<b>-22.359</b>	<b>-49.382</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>479.957</b>	<b>53,77%</b>	<b>546.987</b>	<b>60,22%</b>	<b>383.221</b>	<b>334.316</b>	<b>-29.484</b>	<b>-27.079</b>

Gevoeligheidsanalyse: Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn onder andere de disconteringsvoet, de streefhuur en de onderhouds- & beheerlasten bepalende uitgangspunten. In onderstaande tabel wordt het effect op de beleidswaarde van de woningen weergegeven wanneer de disconteringsvoet met 0,5%-punt stijgt, de streefhuur met € 25 per maand wordt verhoogd en als de lasten voor onderhoud of beheer met € 100,- per jaar worden verhoogd.

Gevoeligheidsanalyse (x 1 miljoen)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	47,8 lager
Beleidsuur per maand	€ 25 hoger	22,1 hoger
Lasten onderhoud of beheer per jaar	€ 100 hoger	16,2 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.

### 9.1.2 Waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden:

	2023	2022
Aanschafwaarde	20.672	21.162
Cumulatieve waardeverandering	5.226	5.645
<b>Boekwaarde</b>	<b>25.898</b>	<b>26.808</b>
<u>Mutaties</u>		
Desinvesteringen	-846	-632
Aanpassing marktwaarde	-2.023	-278
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-2.869</b>	<b>-910</b>
Aanschafwaarde	19.957	20.672
Cumulatieve waardeverandering	3.071	5.226
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>23.029</b>	<b>25.898</b>

In 2023 zijn er 2 koopgarant woningen teruggekocht en doorverkocht (2022: 0) en 1 koopgarantcontract (2022: 2) afgekocht waardoor het onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden met € 0,8 miljoen is afgenomen. De marktwaarde van de koopgarant woningen is in 2023 gemiddeld met 8,1% afgenomen. De boekwaarde van de portefeuille daalt met € 3,0 miljoen. Ultimo 2023 bestaat de koopgarant portefeuille uit 83 woningen (2022: 86).

### 9.1.3 Waardeverloop onroerend vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
Investeringen per 1/1	1.566	1.092
Verrekening met voorziening onrendabel 1/1	-	-
<b>Boekwaarde per 1/1</b>	<b>1.566</b>	<b>1.092</b>
<u>Mutaties</u>		
Investeringsuitgaven	1.278	474
Inbrengwaarde grond na sloop bestaande bezit	1.084	-
Verrekening investering met onrendabel	-3.928	-
Overboeking naar MVA in exploitatie	-	-
Overboeking verrekening met voorziening onrendabel naar MVA in exploitatie	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.566</b>	<b>474</b>
Investeringen per 31/12	3.928	1.566
Verrekening met voorziening onrendabel 31/12	-3.928	-
<b>Boekwaarde 31-12</b>	<b>-</b>	<b>1.566</b>

De investeringen in het boekjaar betreffen voornamelijk ontwikkelkosten voor nieuwbouwprojecten Jufferstraat (€ 0,62 mln.), Aris van Broekweg (€ 0,14 mln.) en Industrieweg (€ 0,36 mln.). Bovendien is in 2023, na de sloop van de bestaande opstallen aan de Jufferstraat, de waarde van de bouwgrond ingebracht in het project.

Gegeven de relatief lage marktwaarden van nieuwbouw huurwoningen worden de ontwikkelkosten ook voorafgaand aan een definitief investeringsbesluit afgewaardeerd en verrekenend met de voorziening voor onrendabele investeringen.

## 9.2 Materiële vaste activa

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

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

	2023	2022
Verbouwingen van het kantoor	859	923
ICT	152	44
Inrichting gebouw	32	16
Inventaris	87	16
	<b>1.131</b>	<b>999</b>

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

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

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

	2023	2022
<b>Stand 1 januari</b>		
Aanschafwaarde	6.081	6.058
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.082	-4.821
<b>Boekwaarde</b>	<b>999</b>	<b>1.237</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	246	23
Afschrijvingen	-114	-261
<b>Totaal mutaties</b>	<b>132</b>	<b>-239</b>
<b>Stand 31 december</b>		
Aanschafwaarde	6.327	6.081
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-5.196	-5.082
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.131</b>	<b>999</b>

### 9.3 Financiële vaste activa

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

	Latente belasting- vordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
<b>Boekwaarden per 1 januari</b>	<b>1.861</b>	-	<b>1.861</b>
Mutaties	-1.478	55	- 1.423
<b>Boekwaarden per 31 december</b>	<b>383</b>	<b>55</b>	<b>438</b>

#### 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% (2022: 2,43%). 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 2023 ruim € 257,0 miljoen (2022 € 281,0 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 is de berekening van de latentie voor het verschil in commerciële en fiscale waarde sinds 2022 vervallen.

##### 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 2023 € 5,5 miljoen (2022: € 5,7 miljoen). Dat betekent bij een percentage van 25,8% een latentie van € 1,4 miljoen.

#### **Latente belastingpositie**

	2023	2022
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>1.861</b>	<b>2.510</b>
Mutatie latentie compensable verliezen	-1.478	-287
Mutatie latentie bijdrage Vestia	-	-362
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>383</b>	<b>1.861</b>

### Compensabele verliezen

	2023	2022
- Nominale waarde fiscaal verrekenbare verliezen	1.519	7.388
- Contante waarde latentie	383	1.861

### 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 2024 de verrekenbare verliezen volledig zullen zijn verrekend.

De regels met betrekking tot verliesverrekening zijn met ingang van 1 januari 2022 veranderd. 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. Voor de verwachte belastbare winst over 2023 is een voorlopige aanslag vennootschapsbelasting ingediend en betaald.

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

	per 1/1	corr vj	Verrekening huidig boekjaar	per 31/12
Verrekenbaar verlies 2013:	4.432	-208	-4.224	-
Verrekenbaar verlies 2017:	255	-	-255	-
Verrekenbaar verlies 2018:	2.701	-125	-1.231	1.345
Verrekenbaar verlies 2021:	-	174	-	174
	7.388	-159	-5.710	1.519

In de tabel hieronder zijn de verschillen - en is de aansluiting tussen het commercieel en fiscaal resultaat over het boekjaar 2023 uitgewerkt:

### Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	in € 1.000
<b>Winst voor belasting (winst (+)/ verlies (-))</b>	<b>-47.725</b>
<b>Permanente verschillen</b>	
Gemengde kosten	9
Niet aftrekbare boetes	-
Investeringsaftrek	-8
<b>Resultaat voor tijdelijke verschillen</b>	<b>-47.724</b>
<b>Tijdelijke verschillen</b>	
Verkoopresultaat	-365
Afschrijvingen mva in exploitatie	-663
Afschrijvingen mva ten dienste van	-20
Onderhoudslasten	-1.955
Huurderving	-363
Commerciele waardeveranderingen	57.933
Dotatie herinvesteringsreserve	-655
Geactiveerde rente	17
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.216
<b>Belastbare winst (+)/ verlies (-)</b>	<b>10.419</b>
Verliesverrekening	-5.710
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>4.710</b>

### 9.3.2 Overige vorderingen

	2023	2022
Waarborsommen	55	0
	<u>55</u>	<u>0</u>

Sinds medio 2023 is ZVH verhuisd en gehuisvest in een gehuurd kantoorpand aan de Grote Tocht 100 te Zaandam. Hiervoor is een waarborgsom gestort.

### 9.4 Voorraden

#### Grondposities

	2023	2022
Grondpositie	3.625	3.625
Voorziening	-1.945	-1.945
	<u>1.680</u>	<u>1.680</u>

In 2023 heeft ZVH één grondpositie in haar bezit. De laatste taxatie van deze positie dateert van 31-12-2022 en bedraagt € 1,7 miljoen. ZVH taxeert haar grondposities om de twee jaar en de volgende taxatie zal voor 31-12-2024 plaatsvinden.

### 9.5 Vorderingen

	2023	2022
Huurdebiteuren	117	112
Overige vorderingen en overlopende activa	1.385	435
	<u>1.502</u>	<u>547</u>

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

	2023	2022
Huurdebiteuren	279	246
AF: voorziening wegens oninbaarheid	-163	-134
Totaal huurdebiteuren	<u>117</u>	<u>112</u>

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald volgens de volgende percentages:

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

Van de voorziening is € 64.890 voorzien voor vertrokken huurders.

### 9.5.2 Overige vorderingen en overlopende activa

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	1.116	-
Vooruitbetaalde bedragen	269	435
<b>Totaal overige vorderingen en overlopende activa</b>	<b>1.385</b>	<b>435</b>

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

### 9.6 Liquide middelen

	2023	2022
Bank	5.873	5.893



## 9.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Wettelijke en statutaire reserves	17	17
Overige reserve	257.487	211.230
Herwaarderingsreserve	442.022	482.469
Resultaat boekjaar	-50.407	5.810
Totaal	649.119	699.526

### 9.7.1 Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2023	2022
Overige reserve 1 januari	217.040	198.794
Realisatie waardering investeringen	9.245	4.598
Realisatie uit herwaarderingsreserve	31.202	7.838
Saldo voor resultaatbestemming	257.487	211.230
Resultaat boekjaar	-50.407	5.810
Overige reserve 31 december	207.080	217.040

Het niet-gerealiseerde negatieve resultaat ad € 31,2 miljoen wordt uit de herwaarderingsreserve onttrokken en ten gunste van de overige reserves gebracht (zie ook 9.7.2 hierna).

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad € 50,4 miljoen (verlies) als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2023 ad € 50,4 miljoen (verlies) in mindering te brengen op de overige reserve.

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.

### 9.7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2023	2022
Herwaarderingsreserve 1 januari	482.469	494.905
Realisatie verkoop	-200	-679
Realisatie sloop	-1.541	-
Realisatie investeringen	-9.245	-4.598
Mutatie door herwaardering	-29.461	-7.159
Herwaarderingsreserve 31 december	442.022	482.469

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.

## 9.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 31 december 2022	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per 31 december 2023
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-	38.639	-8.296	-	30.343
	-	<b>38.639</b>	<b>-8.296</b>	-	<b>30.343</b>

Looptijd < 1 jaar	11.989
Looptijd > 1 jaar < 5 jaar	18.354

De voorziening met een looptijd van < 1 jaar betreft project Statenhoek. Dit project wordt in 2024 opgeleverd.

De overige voorzieningen zijn getroffen voor de nieuwbouw van Jonker Juffer en Timbr en hebben een looptijd tussen de 1 en 5 jaar. De saldi van die voorzieningen ultimo 2023 bedragen respectievelijk € 7,4 en € 10,9 miljoen.

### 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	4.873	77	4.950
Verrekening met investeringen 1/1	-4.873	-77	-4.950
<b>Voorziening onrendabel per 1/1</b>	-	-	-
<u>Mutaties</u>			
Dotatie voorziening	26.471	12.168	38.639
Vrijval voorziening	-	-	-
Verrekening met investeringen in nieuwbouw	3.469	460	3.929
Overboeking verrekende voorziening naar MVA in exploitatie	4.364	-4	4.368
	18.639	11.704	30.343
<u>Saldo ultimo jaar</u>			
Totaal getroffen voorziening onrendabel per 31/12	26.471	12.168	38.639
Verrekening met investeringen 31/12	7.833	464	8.296
<b>Voorziening onrendabel per 31/12</b>	<b>18.639</b>	<b>11.704</b>	<b>30.343</b>

## 9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 <5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen banken	213.511	791	10.371	203.140
Agio	2.749			
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.241			
Overige schulden	503			
	<b>236.004</b>	<b>791</b>	<b>10.371</b>	<b>203.140</b>

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

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen kredietinstellingen	821	851	6.783	1.916

### 9.9.1 Schulden aan banken

De mutaties in 2023 van de schulden aan overheid en banken kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden/leningen kredietinstellingen
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	215.075
Bij: nieuwe leningen	5.600
Af: aflossingen	6.373
<b>Stand per 31 december (lang- en kortlopend)</b>	<b>214.302</b>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	791
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	213.511
	<b>214.302</b>

## Schulden/leningen banken

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

	2023	2022
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	213,3	214,1
Gemiddelde rente	3,28%	3,33%
Gemiddelde restant looptijd	26,7	26,4
Reële waarde	219,5	233,5
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	1,0	1,0
Gemiddelde rente	3,86%	0,59%
Gemiddelde restant looptijd	27,07	28,07
Reële waarde	1,0	1,0

Het bedrag van de reële waarde is exclusief opgelopen rente. De reden voor de daling van de marktwaarde van de leningenportefeuille is de stijging van de rentecurve en de opslagen, 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 3,62% inclusief liquiditeitsopslag. De liquiditeitsopslag die op deze leningen wordt betaald, wordt conform onderstaande tabel herzien (Herziening opslag). De rentecoupon die geldt vanaf herzieningsmoment is eveneens opgenomen in de tabel (Coupon na herziening exclusief opslag).

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

Nummer	Volume	Herziening opslag	Coupon tot herziening	Coupon na herziening exclusief opslag	Einddatum	Ind. Marktwaarde Basisrente
600110	5,90	10-mrt-24	4,0400%	3,9600%	10-mrt-60	-2,47
600113	4,50	17-mei-26	3,7200%	3,5950%	19-mei-59	-1,36
600114	5,00	24-sep-25	3,8400%	3,4500%	24-sep-57	-1,33
600115	7,50	19-aug-24	3,4300%	3,3050%	19-aug-58	-1,88
600117	6,90	17-nov-26	3,2200%	2,8450%	17-nov-56	-0,85
600119	8,50	21-nov-25	3,6500%	3,5300%	21-nov-61	-2,72
	<b>38,30</b>					<b>-10,61</b>

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 2023 bedraagt € 10,61 miljoen negatief. De basisrentes zijn hoger dan de per ultimo 2023 geldende marktrentes.

### Zekerheden

Van de leningen banken is een totaalbedrag van € 214,3 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Alle leningen zijn geborgd.

#### 9.9.2 Agio

	2023	2022
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>2.814</b>	<b>2.879</b>
Toevoegingen	-	-
Vrijval	-65	-65
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>2.749</b>	<b>2.814</b>

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

	2023	2022
<b>Stand per 1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.826	10.375
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	11.607	11.808
<b>Schuld per 1 januari</b>	<b>21.432</b>	<b>22.183</b>
<b>Mutaties</b>		
Af: teruggekochte vastgoed verkocht onder voorwaarden	-747	-549
Op-/afwaarderingen	-1.445	-201
	<b>-2.192</b>	<b>-751</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.079	9.826
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	10.162	11.607
<b>Schuld per 31 december</b>	<b>19.241</b>	<b>21.432</b>

In 2023 zijn er 2 koopgarant woningen teruggekocht (2022: 0) en 1 koopgarantcontract afgekocht (2021: 2) waardoor de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden met € 0,7 miljoen is afgenomen. De waarde van de koopgarant woningen is in 2023 gemiddeld met 8,1% gedaald waardoor de verplichting van de portefeuille af neemt met € 1,4 miljoen. (Zie ook 9.1 waardeverloop onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden). Ultimo 2023 bestaat de verplichting uit hoofde van onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden uit 83 terugkoop verplichtingen (2022: 86).

#### 9.9.4 Overige schulden

	2023	2022
Verplichting verzilverd wonen	-	4
Vooruitontvangen erfpacht	307	310
Waarborgsommen huurders	196	183
	<b>503</b>	<b>497</b>

De vooruitontvangen erfpacht betreft door kopers afgekochte erfpacht van gronden onder woningen die ZVH in het verleden heeft verkocht, maar waarvan de grond in erfpacht is uitgegeven. Elk jaar wordt een deel van de afgekochte erfpacht als bate in het resultaat verantwoord.

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

	2023	2022
Schulden aan banken	791	5.377
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.030	1.270
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.684	1.031
Overlopende passiva	7.343	5.181
	<b>10.848</b>	<b>12.859</b>

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

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

Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en overlopende passiva worden in de tabellen hierna nader gespecificeerd.

### 9.10.1 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Omzetbelasting	1.579	827
Loonbelasting & premies bedrijfsvereniging	105	98
Vennootschapsbelasting	-	105
	<b>1.684</b>	<b>1.031</b>

### 9.10.2 Overlopende passiva

	2023	2022
Transitorische rente	3.427	3.514
Subsidie Tijdelijke Tegemoetkoming Blokaansluitingen	2.037	-
Vooruitontvangen huur	342	366
Overige (o.a. af te rekenen servicevergoedingen)	1.537	1.301
	<b>7.343</b>	<b>5.181</b>

## 9.11 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

### *Koopgarantportefeuille*

Ultimo 2023 zijn er in totaal 83 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 2023 voor deze koopgarant woningen bedraagt

€ 19,2 miljoen. De vrije verkoopwaarde van de woningen bedraagt ultimo 2023 € 32,7 miljoen. Dit betekent dat er per 1 januari een potentiële waarde in de koopgarantportefeuille zit van € 13,5 miljoen.

### *WSW Obligo*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft ZVH een obligoverplichting jegens het WSW. Jaarlijks heft het WSW een obligo van maximaal 0,34% van de door het WSW geborgde volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. In 2023 bedroeg de heffing 0,14% (€ 0,3 miljoen). Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening. De obligolening van ZVH heeft ultimo 2023 een maximumbedrag van € 5,7 miljoen. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient ZVH het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken.

### *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. Per 31-12-2023 bedraagt het opgebouwde saldo van alle medewerkers € 121.000.

### *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.

### *Claims*

Ultimo 2023 heeft ZVH geen claims ontvangen.

### *Niet opgenomen rechten*

ZVH heeft een lening met een variabele 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

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	37.868	37.196
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.052	1.188
	<u>38.920</u>	<u>38.384</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-445	-815
	<u><b>38.475</b></u>	<u><b>37.569</b></u>

De gemiddelde doorgevoerde huurverhoging per 1 juli 2023 was gemiddeld voor alle verhuureenheden -0,2%. Voor de alle zelfstandige sociale huurwoningen bedroeg het percentage -0,5%.

De lagere huurderiving in 2023 ten opzichte van 2022 wordt vrijwel geheel veroorzaakt doordat in 2023 een bedrag van € 0,36 mln. in rekening is gebracht bij investeringsprojecten waardoor de leegstand wordt veroorzaakt, omdat woningen vrij worden gehouden als wissel- of logeerwoning, of leegstaan voorafgaand aan sloop.

#### 10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	4.210	3.096
	<u><b>4.210</b></u>	<u><b>3.096</b></u>

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

#### 10.1.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Lasten servicecontracten	4.274	3.204
	<u><b>4.274</b></u>	<u><b>3.204</b></u>

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



#### 10.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2023	2022
VVE beheerskosten	415	423
Overige direct beheerskosten	85	107
Toegerekende organisatiekosten	2.616	2.260
	<u>3.116</u>	<u>2.790</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de indirecte organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van de kosten per afdeling of per medewerker op basis van een schatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld.

#### Indirecten organisatiekosten

De organisatiekosten van ZVH, welke via een kostenverdeling over de functionele activiteiten worden verdeeld betreffen:

	2023	2022
Lonen en salarissen	2.597	2.517
Sociale lasten	423	387
Pensioenlasten	306	305
Inleenkrachten	1.103	724
ICT-kosten	458	439
Huisvestingskosten	391	115
Advieskosten	405	211
Afschrijvingen	114	261
Overige organisatiekosten	275	253
Totaal	<u>6.072</u>	<u>5.213</u>

De organisatiekosten zijn als volgt verdeeld over de functionele activiteiten:

	2023		2022	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.617	43,1%	2.260	43,3%
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.770	29,1%	1.439	27,6%
Verkoop vastgoedportfeuille	58	1,0%	189	3,6%
Overige organisatiekosten	1.557	25,6%	1.324	25,4%
Leefbaarheid	70	1,2%	-	0,0%
Totaal	<u>6.072</u>	100,0%	<u>5.212</u>	100,0%

Gedurende het jaar 2023 had ZVH gemiddeld 41,4 fte's in dienst (2022: 41,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is in 2023 of 2022 buiten Nederland werkzaam.

In 2023 is er sprake geweest van verzuim door ziekte langer dan drie maanden.

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

	2023	2022
Directie	1,0	1,3
Ondersteunend	19,5	18,9
Uitvoerend	21,0	21,5
Totaal	<u>41,4</u>	<u>41,7</u>

## Pensioenlasten

ZVH heeft voor zijn werknemers de pensioenregeling ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. ZVH heeft in het geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De pensioenregelingen zijn overeenkomstig RJ 271 verwerkt als een toegezegde bijdrageregeling. De pensioenlasten in de winst-en-verliesrekening bestaan uit de verschuldigde premies over het lopende boekjaar. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De door SPW gepubliceerde dekkinggraad per 31 december 2023 bedraagt 128,8% (2022: 129,0%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste ondergrens van 104% die voorgeschreven is door De Nederlandsche Bank (DNB).

### 10.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Planmatig onderhoud	4.997	2.720
Mutatieonderhoud	3.635	3.026
Dagelijks onderhoud	3.033	2.409
Onderhoudskosten in VVE's	358	562
Subtotaal directe kosten	12.023	8.716
Toegerekende organisatiekosten	1.770	1.439
<b>Totaal</b>	<b>13.793</b>	<b>10.156</b>

ZVH heeft in 2023 € 3,3 miljoen meer uitgegeven aan onderhoud dan in 2022. De stijging van het planmatig onderhoud van € 2,2 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door het renovatieproject Bomenbuurt. Dit project voldoet niet aan de criteria voor een ingrijpende verbouwing en de onderhoudskosten bedragen € 1,73 miljoen. Voor mutatieonderhoud en dagelijks onderhoud is in 2023 respectievelijk € 0,6 miljoen en € 0,62 miljoen meer uit gegeven dan in 2022. Voor dagelijks onderhoud was dit al verwacht in de begroting van 2023. Bij mutatieonderhoud was dat niet het geval en zijn de extra kosten te wijten aan meer dan verwachte mutatiekosten in de duurste categorie vanwege opzeggingen na langdurige bewoning, waardoor het binnenpakket grondig moet worden vernieuwd. De daling van de onderhoudskosten in VVE's in 2023 is grotendeels te verklaren doordat er in 2022 een incidentele storting is gedaan van ca. € 120.000 voor kozijnvervangning in een VVE complex en een daling van de maandelijkse bijdrage aan een andere grote VvE.

### 10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Verhuurderheffing	-	1.543
Zakelijke lasten vastgoed	1.842	1.793
Contributies	97	127
Overige Exploitatielasten	334	194
	2.274	3.657

In 2023 zijn de directe operationele lasten € 1,4 miljoen lager. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing in 2023.

## 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 en erfpachtkavels (vastgoedbeleggingen)
- Verkoop teruggekochte of doorverkochte woningen VOV (koopgarant)
- Verkoop overige

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

<b>Totaal</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bruto verkoopopbrengst	1.704	1.879
Verkoopkosten	-26	-26
Netto verkoopopbrengst	1.678	1.853
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.265	-1.258
Netto verkoopresultaat	413	595
Toegerekende organisatiekosten	-58	-189
	<b>355</b>	<b>406</b>

### 10.2.1 Verkoop woningen en erfpachtkavels

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bruto verkoopopbrengst	736	1.611
Verkoopkosten	-18	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-673	-1.258
Netto verkoopresultaat	<b>45</b>	<b>329</b>

De verkoop van bestaand bezit bedroeg € 0,7 miljoen. Er is 1 woningen verkocht in 2023. Daarnaast heeft ZVH 6 erfpacht kavels verkocht.

### 10.2.2 Verkoop teruggekochte en/of doorverkochte woningen VOV

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Bruto verkoopopbrengst	968	268
Verkoopkosten	-8	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-592	-
Netto verkoopresultaat	<b>368</b>	<b>266</b>

De verkoop betreft 1 afgekocht koopgarantcontract (2022: 2 woningen). Er zijn 2 woningen teruggekocht en weer doorverkocht (2022: 0 woningen).

### 10.2.3 Verkoop overige

Niet van toepassing in 2023 (noch in 2022)

ZVH heeft geen actief verkoopprogramma van huurwoningen in exploitatie. In de meerjarenbegroting zijn alleen jaarlijkse opbrengsten begroot uit in- en verkoop dan wel afkoop van in het verleden onder voorwaarden verkochte woningen (VOV) en de afkoop van erfpacht onder door ZVH in het verleden verkochte woningen, waarbij de grond door ZVH in eigendom is gehouden en in erfpacht is uitgegeven. De begrote opbrengst in de jaren 2024 – 2028 is gemiddeld ca. € 0,62 miljoen euro per jaar, gebaseerd op de in- en verkoop of afkoop van gemiddeld 4 VOV woningen en 3 erfpachtkavels per jaar.

### 10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De totale waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit:

	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-43.976	689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.279	-6.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-678	-159
<b>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-57.933</b>	<b>-5.681</b>

#### 10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Dotatie voorziening verlieslijdende investeringen in bestaand bezit	-16.356	-
Dotatie voorziening verlieslijdende investeringen in nieuwbouw	-22.283	-
Overige waardeveranderingen vanwege onrendabele investeringen in bestaand bezit	-4.878	-
Overige waardeveranderingen vanwege sloop	-456	-
Mutatie reservering voor afgesloten projecten	3	689
	<b>-43.976</b>	<b>689</b>

#### 10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Waarde stijging vastgoed in exploitatie	15.995	16.455
Waarde daling vastgoed in exploitatie	-29.274	-22.666
	<b>-13.279</b>	<b>-6.211</b>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn het resultaat van het wijzigen van de marktwaarde. Voor een toelichting op de waardering verwijzen we naar 9.1.

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

	2023	2022
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.024	-278
Vrijval waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	-846	-632
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.445	201
Vrijval waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	747	549
	<b>-678</b>	<b>-159</b>

### 10.4 Netto resultaat overige activiteiten

	2023	2022
Incidentele project opbrengst	35	-
Opbrengst erfpachtcanons	335	344
	<b>370</b>	<b>344</b>

### 10.5 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Personeel en organisatie	119	44
Accountantskosten	188	153
Fiscaal	170	73
Treasury	26	28
Governance en bestuur	123	165
Heffingen en bijdragen	351	148
Subtotaal directe overige organisatiekosten	977	612
Toegerekende indirecte organisatiekosten	1.557	1.368
	<b>2.534</b>	<b>1.980</b>

ZVH heeft in 2023 meer geld en moeite moeten steken in het werven van nieuwe medewerkers, wat de gestegen kosten van personeel en organisatie verklaart. Ook de kosten van externe adviseurs – vooral fiscaal – zijn enorm toegenomen. De obligoheffing was in 2023 ook aanzienlijk hoger dan in 2022 (€ 0,3 miljoen in plaats van € 0,1 miljoen)

### 10.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
PACT Poelenburg	51	71
Beter Buren	16	15
Overige Leefbaarheidsactiviteiten	59	24
	126	110
Toegerekende indirecte organisatiekosten	70	-
	<b>196</b>	<b>110</b>

Vanwege de bijdrage van diverse medewerkers aan PACT Poelenburg en omdat ZVH in 2023 is gestart met wijkbeheerders is ook een deel van de indirecte organisatiekosten toegerekend aan Leefbaarheid.

## 10.7 Financiële baten en lasten

### 10.7.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente op liquide middelen	46	3
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>46</b>	<b>3</b>

### 10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
<b>Rente langlopende schulden:</b>		
Leningen kredietinstellingen	7.069	7.237
Mutatie agio Vestia lening	-65	-65
Borgstellingsvergoeding	42	41
	7.046	7.213
<b>Rente kortlopende schulden:</b>		
Rekening courant	16	62
Af:Geactiveerde rente MVA in ontwikkeling	-	-
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>7.062</b>	<b>7.276</b>

## 10.8 Belastingen

### Schattingen

De toepassing van de fiscale 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 2023 kan als volgt worden toegelicht:

	2023	2022
Acute belasting	1.203	105
Mutatie latente belastingen	1.478	649
<b>Totaal resultaat deelneming</b>	<b>2.681</b>	<b>754</b>

### **Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19 % voor een belastbaar bedrag tot en met € 200.000. Boven dit belastbaar bedrag bedraagt het tarief 25,8%.

Het effectieve belastingtarief, zijnde de acute belastinglast uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen bedraagt -8,7%.

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

Toepasselijk belastingtarief	25,8%
1: bijzondere waardeveranderingen materiële- en financiële activa	-31,3%
2: niet aftrekbare rente (ATAD)	-2,3%
3: fiscaal meer onderhoud materiële vaste activa	1,1%
4: fiscaal hogere afschrijving materiële vaste activa	0,4%
5: verliesverrekening	-3,1%
6: overig	<u>0,7%</u>
Effectief belastingtarief	-8,7%

## 11 DAEB en niet-DAEB splitsing

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

### 11.1 Balans Daeb en Niet-Daeb

Balans Activa	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
<b>VASTE ACTIVA</b>								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	749.426	-	-	749.426	759.287	-	-	759.287
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	143.235	-	143.235	-	149.095	-	149.095
Onroerend vastgoed verkocht onder voorwaarden	-	23.029	-	23.029	-	25.898	-	25.898
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-	-	-	1.566	-	-	1.566
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>749.426</b>	<b>166.264</b>	<b>-</b>	<b>915.690</b>	<b>760.853</b>	<b>174.993</b>	<b>-</b>	<b>935.846</b>
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>1.131</b>	-	-	<b>1.131</b>	<b>999</b>	-	-	<b>999</b>
<i>Financiële vaste activa</i>								
Deelneming in groepsmaatschappijen	142.458	-	-142.458	-	156.765	-	-156.765	-
Latente belastingvordering(en)	383	-	-	383	1.861	-	-	1.861
Overige vorderingen	55	-	-	55	-	-	-	-
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>142.896</b>	<b>-</b>	<b>-142.458</b>	<b>438</b>	<b>158.626</b>	<b>-</b>	<b>-156.765</b>	<b>1.861</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>893.453</b>	<b>166.264</b>	<b>-142.458</b>	<b>917.259</b>	<b>920.478</b>	<b>174.993</b>	<b>-156.765</b>	<b>938.706</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>								
<i>Voorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige voorraden	1.680	-	-	1.680	1.680	-	-	1.680
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>1.680</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.680</b>	<b>1.680</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.680</b>
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	117	-	-	117	112	-	-	112
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige vorderingen en overlopende activa	1.385	-	-	1.385	435	-	-	435
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>1.502</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.502</b>	<b>547</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>547</b>
Banksaldo	5.873	-	-	5.873	5.893	-	-	5.893
Rekening courant Daeb- <> Niet-Daeb-tak	-7.139	7.139	-	-	-3.213	3.213	-	-
<b>Liquide middelen</b>	<b>-1.267</b>	<b>7.139</b>	<b>-</b>	<b>5.873</b>	<b>2.680</b>	<b>3.213</b>	<b>-</b>	<b>5.893</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>1.915</b>	<b>7.139</b>	<b>-</b>	<b>9.055</b>	<b>4.907</b>	<b>3.213</b>	<b>-</b>	<b>8.120</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>895.369</b>	<b>173.403</b>	<b>-142.458</b>	<b>926.314</b>	<b>925.386</b>	<b>178.206</b>	<b>-156.765</b>	<b>946.826</b>



Balans Passiva	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
<b>Eigen vermogen</b>								
Wettelijke en statutaire reserves	17	-		17	17	-		17
Overige reserve	338.588	75.664	-156.765	257.487	297.977	72.262	-159.009	211.230
Herwaarderingsreserve	360.921	81.101		442.022	395.722	86.747		482.469
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-50.407	-14.307	14.307	-50.407	5.810	-2.244	2.244	5.810
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>649.119</b>	<b>142.458</b>	<b>-142.458</b>	<b>649.119</b>	<b>699.526</b>	<b>156.765</b>	<b>-156.765</b>	<b>699.526</b>
<b>Voorzieningen</b>								
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	18.639	11.704	-	30.343	-	-	-	-
Overige voorzieningen	-	-		-	-	-		-
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>18.639</b>	<b>11.704</b>	<b>-</b>	<b>30.343</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Langlopende schulden</b>								
Schulden aan banken	216.260	-		216.260	212.512	-		212.512
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	19.241	-	19.241	-	21.431	-	21.431
Overige Schulden	503	-	-	503	487	10	-	497
	<b>216.763</b>	<b>19.241</b>	<b>-</b>	<b>236.004</b>	<b>212.999</b>	<b>21.441</b>	<b>-</b>	<b>234.440</b>
<b>Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan banken	791	-	-	791	5.378	-	-	5.378
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.030	-	-	1.030	1.270	-	-	1.270
Schulden van belastingen, premies van sociale verzek. en pensioenen	1.684	-	-	1.684	926	-	-	926
Overlopende passiva	7.343	-	-	7.343	5.286	-	-	5.286
	<b>10.849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.848</b>	<b>12.861</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12.860</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>895.369</b>	<b>173.403</b>	<b>-142.458</b>	<b>926.314</b>	<b>925.386</b>	<b>178.206</b>	<b>-156.765</b>	<b>946.826</b>

## 11.2 Winst- en verliesrekening Daeb en Niet-Daeb

Winst- en verliesrekening	2023				2022			
	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	32.427	6.048	-	38.475	31.774	5.795	-	37.569
Opbrengsten servicecontracten	3.969	241	-	4.210	2.696	400	-	3.096
Lasten servicecontracten	-4.029	-245	-	-4.274	-2.979	-225	-	-3.204
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.642	-474	-	-3.116	-2.409	-381	-	-2.790
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.447	-2.346	-	-13.793	-8.966	-1.190	-	-10.156
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.862	-413	-	-2.275	-3.275	-382	-	-3.657
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.417</b>	<b>2.811</b>	<b>-</b>	<b>19.228</b>	<b>16.841</b>	<b>4.017</b>	<b>-</b>	<b>20.858</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	1.678	-	1.678	-4	1.858	-	1.854
Toegerekende organisatiekosten	-	-58	-	-58	1	-190	-	-189
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-1.265	-	-1.265	-	-1.258	-	-1.258
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>355</b>	<b>-</b>	<b>355</b>	<b>-3</b>	<b>410</b>	<b>-</b>	<b>407</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.165	-12.811	-	-43.976	633	56	-	689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.625	-3.653	-	-13.278	355	-6.566	-	-6.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	-678	-	-678	-	-159	-	-159
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-40.790</b>	<b>-17.142</b>	<b>-</b>	<b>-57.932</b>	<b>988</b>	<b>-6.669</b>	<b>-</b>	<b>-5.681</b>
Opbrengst overige activiteiten	44	326	-	370	146	197	-	343
Kosten overige activiteiten	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>44</b>	<b>326</b>	<b>-</b>	<b>370</b>	<b>146</b>	<b>197</b>	<b>-</b>	<b>343</b>
Overige organisatiekosten	-2.120	-413	-	-2.534	-1.881	-99	-	-1.980
Kosten omtrent leefbaarheid	-170	-26	-	-196	-95	-15	-	-110
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46	-	-	46	89	-	-86	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.062	-	-	-7.062	-7.276	-86	86	-7.276
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-7.016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-7.016</b>	<b>-7.187</b>	<b>-86</b>	<b>-</b>	<b>-7.273</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-33.635</b>	<b>-14.090</b>	<b>-</b>	<b>-47.725</b>	<b>8.808</b>	<b>-2.244</b>	<b>-</b>	<b>6.564</b>
Belastingen	-2.465	-217	-	-2.682	-754	-	-	-754
Resultaat niet daeb tak	-14.307	-	14.307	-	-2.244	-	2.244	-
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	<b>-50.407</b>	<b>-14.307</b>	<b>14.307</b>	<b>-50.407</b>	<b>5.810</b>	<b>-2.244</b>	<b>2.244</b>	<b>5.810</b>

### 11.3 Kasstroomoverzicht Daeb en Niet-Daeb

Direct kasstroom overzicht € x 1.000	2023				2022			
	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>								
Huurontvangsten	32.424	6.047	-	38.471	32.067	5.849	-	37.916
Vergoedingen	3.969	241	-	4.210	2.237	195	-	2.432
Overige bedrijfsontvangsten	46	340	-	386	321	433	-	754
Ontvangen interest	46	-	-	46	86	-	-86	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>36.485</b>	<b>6.629</b>	<b>-</b>	<b>43.113</b>	<b>34.712</b>	<b>6.476</b>	<b>-86</b>	<b>41.102</b>
Erfpacht	29	1	-	31	26	1	-	27
Betalingen aan werknemers	2.952	470	-	3.422	2.922	456	-	3.378
Onderhoudsuitgaven	9.231	1.931	-	11.163	7.799	1.003	-	8.802
Overige bedrijfsuitgaven	9.058	906	-	9.964	7.064	1.096	-	8.159
Betaalde interest	7.199	-	-	7.199	7.326	86	-86	7.326
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	329	4	-	333	93	15	-	108
Verhuurdersheffing	-	-	-	-	1.426	117	-	1.543
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	103	14	-	117	97	15	-	112
Vennootschapsbelasting	2.207	217	-	2.424	-	-	-	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>31.109</b>	<b>3.543</b>	<b>-</b>	<b>34.652</b>	<b>26.753</b>	<b>2.789</b>	<b>-86</b>	<b>29.455</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.376</b>	<b>3.085</b>	<b>-</b>	<b>8.461</b>	<b>7.959</b>	<b>3.688</b>	<b>-</b>	<b>11.646</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>								
<b>MVA ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	375	-	375	-	1.611	-	1.611
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	959	-	959	-	268	-	268
Verkoopontvangsten grond	-	377	-	377	-	-	-	-
<b>Tussentelling MVA ingaande kasstroom</b>	<b>-</b>	<b>1.711</b>	<b>-</b>	<b>1.711</b>	<b>-</b>	<b>1.880</b>	<b>-</b>	<b>1.880</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>								
Nieuwbouw huur	958	67	-	1.025	415	-	-	415
Verbeteruitgaven	9.411	211	-	9.622	11.463	-	-	11.463
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	592	-	592	-	-	-	-
Overige investeringen	217	-	-	217	57	-	-	57
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>10.586</b>	<b>870</b>	<b>-</b>	<b>11.456</b>	<b>11.935</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.935</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-10.586</b>	<b>841</b>	<b>-</b>	<b>-9.745</b>	<b>-11.935</b>	<b>1.880</b>	<b>-</b>	<b>-10.056</b>
<b>FVA</b>								
Inkomsten verbindingen	-	-	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-	3.137	-	-3.137	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.137</b>	<b>-</b>	<b>-3.137</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-10.586</b>	<b>841</b>	<b>-</b>	<b>-9.745</b>	<b>-8.798</b>	<b>1.880</b>	<b>-3.137</b>	<b>-10.056</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>								
Nieuwe te borgen leningen	5.600	-	-	5.600	5.500	-	-	5.500
Aflossing geborgde leningen	-6.373	-	-	-6.373	-9.252	-	-	-9.252
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-	-	-3.137	3.137	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-773</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-773</b>	<b>-3.752</b>	<b>-3.137</b>	<b>3.137</b>	<b>-3.752</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar</b>	<b>-5.984</b>	<b>3.926</b>	<b>-</b>	<b>-2.058</b>	<b>-4.591</b>	<b>2.430</b>	<b>-</b>	<b>-2.161</b>
Wijzigingen in kort geld	-2.037	-	-	-2.037	-	-	-	-
Toe-/afname liquide middelen	-3.947	3.926	-	-20	-	-	-	-

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

Bedragen x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal
<b>Stand per 1 januari</b>								
RC Bank en spaarrekening	5.893	-	-	5.893	7.271	783	-	8.054
Rekening courant Daeb- <> Niet-Daeb-tak	-3.213	3.213	-	-	-	-	-	-
	<b>2.680</b>	<b>3.213</b>	-	<b>5.893</b>	<b>7.271</b>	<b>783</b>	-	<b>8.054</b>
<b>Mutaties boekjaar</b>								
RC Bank en spaarrekening	-20	-	-	-20	-1.378	-783	-	-2.161
Rekening courant Daeb- <> Niet-Daeb-tak	-3.926	3.926	-	-	-3.213	3.213	-	-
	<b>-3.947</b>	<b>3.926</b>	-	<b>-20</b>	<b>-4.591</b>	<b>2.430</b>	-	<b>-2.161</b>
<b>Stand per 31 december</b>								
RC Bank en spaarrekening	5.873	-	-	5.873	5.893	-	-	5.893
Rekening courant Daeb- <> Niet-Daeb-tak	-7.139	7.139	-	-	-3.213	3.213	-	-
	<b>-1.267</b>	<b>7.139</b>	-	<b>5.873</b>	<b>2.680</b>	<b>3.213</b>	-	<b>5.893</b>

## 12 Overige informatie

### 12.1 WNT- verantwoording 2023 Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

De WNT is van toepassing op Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH). Het voor ZVH toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 187.000 (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 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 2023 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 2023.

De WNT-norm in 2023 op basis van bezoldigingsklasse F bedraagt € 187.000. De bezoldiging van toezichthouders mag niet meer bedragen dan 15% hiervan zijnde € 28.050 (voorzitter) respectievelijk 10% hiervan zijnde € 18.700 (leden). De bezoldiging van de topfunctionarissen ZVH past binnen de normen van de WNT.

Gegevens 2023 bedragen x € 1	
Functiegegevens	F.C.B. Storm Directeur- bestuurder ZVH
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	164.187
Beloningen betaalbaar op termijn	21.139
Subtotaal	185.326
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>185.326</b>

Gegevens 2022 bedragen x € 1	
Functiegegevens	F.C.B. Storm 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.
<b>Bezoldiging</b>	<b>179.308</b>

### 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	S.C. Karstanje
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 16/6	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	17/6-31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	19.074	12.716	5.818	12.716	12.716	6.840
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.050	18.700	8.556	18.700	18.700	10.144
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.074	12.716	5.818	12.716	12.716	6.840
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2022</b>						
bedragen x € 1	J.G. van der Bijl	J.P.C. Pannekeet	P.A. de Bakker	P.B.R. de Lint	J. Sinnige	
Funcctiegegevens	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	
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	15.895	10.625	10.625	10.625	10.625	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100	

#### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

#### 12.4 Accountantskosten

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

	2023	2022
Controle van de jaarrekening	170	133
Overige controle kosten	18	20
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>188</b>	<b>153</b>

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 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die impact hebben op de financiële situatie van ZVH.



Zaandam, 26 juni 2024

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 J.P.C. Pannekeet RA

.....

De heer P.B.R. de Lint

.....

Mevrouw J. Sinnige

.....

Mevrouw S.C. Karstanje

.....

## **13 Overige gegevens**

### **13.1 Statutaire resultaatbestemming**

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is de door het bestuur opgestelde jaarrekening over 2023 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