

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

Zaandam

Jaarrekening 2018

Inhoud

Geconsolideerde Jaarrekening 2018

1	Geconsolideerde balans per 31 december 2018	4
2	Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018	6
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018	7
4	Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening	9
5	Grondslagen voor de balanswaardering	11
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	19
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	21
8	Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht	23
9	Toelichting op de geconsolideerde balans	24
10	Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening	44

Enkelvoudige Jaarrekening 2018

11	Enkelvoudige balans per 31 december 2018	52
12	Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018	54
13	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening	55
14	Toelichting enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening	58
15	Overige informatie	66
16	Overige gegevens	70

1 Geconsolideerde balans per 31 december 2018

(na voorgestelde resultaatbestemming)(x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	9.1	581.706	482.855
Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB		143.725	131.340
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		15	648
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		23.941	22.682
		749.387	637.525
Materiële vaste activa			
(On)roerende zaken voor eigen gebruik		2.641	3.060
Financiële vaste activa			
	9.3		
Deelnemingen	13.3.1	139	139
Latente belastingvorderingen	9.3.1	1.722	3.877
Overige vorderingen		24	58
		1.885	4.074
Totaal van vaste activa		753.913	644.659
Vlottende activa			
Vorraden			
	9.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		386	214
Overige voorraad		1.690	1.690
		2.076	1.904
Vorderingen			
	9.5		
Huurdebiteuren		184	213
Overige vorderingen en overlopende activa		1.170	211
		1.354	424
Liquide middelen	9.6	6.521	16.482
Totaal van vlottende activa		9.951	18.810
TOTAAL ACTIVA		763.864	663.469

	Ref.	2018	2017
<i>Eigen vermogen</i>	9.7		
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Herwaarderingsreserve		350.698	255.781
Overige reserve		158.959	148.914
		509.674	404.712
<i>Voorzieningen</i>	9.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen		11.628	7.888
Voorziening reorganisatiekosten		0	140
		11.628	8.028
<i>Langlopende schulden</i>	9.9		
Schulden aan kredietinstellingen		192.704	202.883
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		21.475	21.143
Overige schulden		522	526
		214.701	224.552
<i>Kortlopende schulden</i>	9.10		
Schulden aan kredietinstellingen		18.180	18.157
Schulden aan leveranciers		2.767	1.936
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		1.450	961
Schulden ter zake van pensioenen		3	3
Overlopende passiva		5.461	5.120
		27.861	26.177
TOTAAL PASSIVA		763.864	663.469

2 Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2018

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	10.1.1	35.531	35.415
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	2.919	2.993
Lasten servicecontracten	10.1.3	-3.134	-3.107
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-2.272	-9.085
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-10.785	-7.590
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.040	-54
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.219	18.571
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2	8.804	13.147
Toegerekende organisatiekosten		-167	-213
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.441	-10.142
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.196	2.792
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	-16.022	-9.495
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	113.967	36.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.3.3	928	1.013
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		98.873	28.354
Opbrengst overige activiteiten	10.4	692	850
Kosten overige activiteiten		-127	-156
Netto resultaat overige activiteiten		565	695
Overige organisatiekosten	10.5	-2.351	-467
Leefbaarheid	10.6	-1	-20
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	1	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-8.387	-8.677
Saldo financiële baten en lasten		-8.386	-8.677
Resultaat voor belastingen		107.117	41.248
Belastingen	10.8	-2.155	-1.815
Resultaat na belastingen		104.961	39.433

3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2018

(directe methode) (x € 1.000)

	2018	2017
Operationele activiteiten		
Huren	35.107	32.986
Vergoedingen	2.687	2.800
Overige bedrijfsontvangsten	974	1.008
Renteontvangsten	10	7
Saldo ingaande kasstromen	38.778	36.801
Erfpacht	27	27
Personeelsuitgaven:	3.697	1.689
Onderhoudsuitgaven	7.799	6.169
Overige bedrijfsuitgaven	6.775	5.949
Renteuitgaven	8.920	9.451
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	395	27
Verhuurdersheffing	3.698	3.102
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3	14
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	31.314	26.428
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.464	10.373
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.698	11.006
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.868	1.553
Verkoopontvangsten grond	0	1.331
Tuassentelling MVA ingaande kasstroom	8.566	13.890
MVA uitgaande kasstroom		
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	14.359	2.029
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.305	989
Overige investeringen	-49	701
Externe kosten bij verkoop	218	210
Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom	15.833	3.929
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-7.267	9.961
FVA		
Inkomsten verbindingen	0	-17
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-17
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten	-7.267	9.944

	2018	2017
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Mutatie langlopende geborgde schulden	10.500	0
Uitgaand		
Aflossing langlopende geborgde schulden	-20.657	-16.131
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.157	-16.131
Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-9.960	4.180

De afname van de geldmiddelen in het boekjaar(2017: 4.180 toename) sluit als volgt aan op de mutatie in de balanspost liquide middelen:

	2018 € x 1.000	2017 € x 1.000
Stand per 1 januari		
RC Bank en spaarrekening	16.481	12.301
	16.481	12.301
Mutaties boekjaar		
RC Bank en spaarrekening	-9.960	4.180
	-9.960	4.180
Stand per 31 december		
RC Bank en spaarrekening	6.521	16.481
	6.521	16.481

4 Grondslagen van waardering in de geconsolideerde jaarrekening

4.1 Algemene toelichting

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

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

4.2 Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (“WNT”) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder.

4.3 Presentatiewijzigingen

Functioneel model

In 2018 is een nadere specificatie inzake het samenstellen van het functioneel model door SBR Wonen gepubliceerd. ZVH volgt de uitgangspunten van deze publicatie bij het samenstellen van het functioneel model.

4.4 Vergelijking met voorgaand jaar

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

4.5 Groepsverhoudingen

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

4.6 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardemutaties en

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

4.7 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van ZVH en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. Dit betreft deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor ZVH. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

Lijst van kapitaalbelangen

Geconsolideerde groepsmaatschappijen

- ZVH vastgoed B.V. te Zaandam: 100%-deelneming (2017: 100%)

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- De Conrad Zaandam B.V. te Rotterdam: 50%-deelneming (2017: 50%)

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.8 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

5 Grondslagen voor de balanswaardering

5.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 Onroerende zaken in exploitatie - Marktwaarde

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

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

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

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

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 doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich

voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

5.1.2 Onroerende zaken in exploitatie – beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van ZVH en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige 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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de ZVH met de daarbij behorende vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting voor het vastgoedbezit in plaats van de onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

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

ZVH heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

ZVH heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	5,8 %
Streefhuur per maand	€ 619 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.619 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 985 per woning

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. Uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 36,1 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16,0 mio hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 10,6 mio lager

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, hierbij kan gedacht worden aan nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

5.1.3 Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie

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

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

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

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

5.1.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de waarde van de onroerende zaken wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

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

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

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

5.1.5 Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

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

5.2 Financiële vaste activa

5.2.1 Deelnemingen

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

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de groep in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover de vennootschap niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en – verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt ZVH of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. De vennootschap bepaalt op elke verslagdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent de vennootschap het bedrag aan bijzondere waardevermindering als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde van de deelneming en de boekwaarde en verantwoordt zij het bedrag in de winst-en-verliesrekening.

5.2.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen

geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden 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, met aftrek van 20,5%-25% VPB, ad 3,00%-3,18% (2017: 3,08%) genomen.

5.2.3 Overige vorderingen

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

5.3 Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

5.3.2 Overige voorraad

Dit betreft een grondpositie. De grondpositie is 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 kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.6 Voorzieningen

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

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

5.6.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.6.2 Overige voorzieningen

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

5.7 Langlopende schulden

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

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

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de

specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

5.8 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

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

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

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

5.9 Kortlopende schulden

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

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

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Huuropbrengsten

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

6.3 Opbrengsten- en lasten servicecontracten

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

6.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

6.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.9 Netto resultaat overige activiteiten

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

6.10 Overige organisatiekosten

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

6.11 Leefbaarheid

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

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

6.12 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.13 Belastingen

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

6.14 Aandeel in resultaat van deelnemingen

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

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasury statuut is in 2015 geactualiseerd en vastgesteld door de RvT. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van ZVH dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Valutarisico

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

Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt ZVH risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft ZVH renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt ZVH een keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De rentederivaten dienen tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

31 december 2018	
<u>Verplichtingen</u>	
Bankschuld	€ 0,0 miljoen
Opgenomen kredieten	€ 0,0 miljoen
Aflossingsverplichting 2019	€ 18,2 miljoen
Lopende investeringsverplichtingen	€ 15,7 miljoen
<u>Dekking</u>	
Banksaldi en deposito's	€ 6,5 miljoen
Op te nemen uit leningen met een variabele hoofdsom	€ 2,5 miljoen
Op te nemen leningen	€ 24,9 miljoen
Beschikbaar borgingsvolume WSW (2018-2020)	€ 0,0 miljoen

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien ZVH zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt ZVH gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Daarnaast loopt ZVH geen direct liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Er is geen sprake van margin calls. Wel heeft de bank het recht de contracten te ontbinden als het solvabiliteitspercentage van ZVH daalt onder het door het WSW minimum vereiste solvabiliteitspercentage.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Beschikbaarheidsrisico

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

8 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

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

9 Toelichting op de geconsolideerde balans

(x € 1.000)

9.1 Vastgoedbeleggingen

	2018	2017
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	581.706	482.855
Onroerende zaken in exploitatie Niet-DAEB	143.725	131.340
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15	648
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.941	22.682
	749.387	637.525

Waardeverloop Onroerende zaken in exploitatie:

	DAEB		NDAEB		Totaal	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	482.855	532.193	131.340	52.356	614.195	584.549
Investerings	2.628	0	59	0	2.687	0
Desinvesteringen	-528	-248	-4.771	-7.063	-5.299	-7.311
Herclassificatie	0	-68.489	0	68.489	0	0
Aanpassing marktwaarde	96.751	19.399	17.097	17.557	113.848	36.956
Overige mutaties				0	0	0
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	581.706	482.855	143.725	131.340	725.431	614.196
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	274.379	192.543	76.319	20.198	350.698	212.741
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	298.778	236.720	111.651	99.311	410.429	336.031

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 door exploitatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden

	2018	2019	2020	2021	2022 en verder
Prijnsinflatie	1,60%	2,50%	2,80%	2,20%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%
Leegwaardestijging	10,50%	10,30%	6,15%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	1072	1072	1072	1072	1072
Mutatieonderhoud - EGW	883	883	883	883	883
Mutatieonderhoud - MGW	663	663	663	663	663
Mutatieonderhoud - studenteneenheid	199	199	199	199	199
Mutatieonderhoud - zorgseenheid (extr.muraal)	663	663	663	663	663
Beheerkosten - EGW	436	436	436	436	436
Beheerkosten - MGW	428	428	428	428	428
Beheerkosten - studenteneenheid	403	403	403	403	403
Beheerkosten - zorgseenheid (extr.muraal)	395	395	395	395	395
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
OZB gemiddelde tarief	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ		0,56%	0,59%	0,59%	0,57%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,55%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden		0%	0%	0%	0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%

	2018	2019	2020	2021	2022 en verder
Mutatiekans bij doorexploiteren <u>minimaal</u>	2%	2%	2%	2%	2%
Mutatiekans bij uitponden	7%	7%	7%	7%	7%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%	5,89%
Disconteringsvoet uitponden	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Parameters BOG MOG en ZOG onroerend goed	2018	2019	2020	2021 en verder
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,0 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud	€ 10,20 per m2 bvo			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur			
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	5,43%	5,43%	5,43%	5,43%

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

Parameters parkeerplaatsen

Parameters parkeergelegenheden	2018	2019	2020	2021 en verder
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 50 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 166 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 26, per jaar			
Beheerkosten – garagebox	€ 37 per jaar			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%

In 2018 zijn BOG/MOG/ZOG, parkeerplaatsen en 1/3 deel van de woningen getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van ZVH en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

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

- markthuur; deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database teneinde marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken;
- exit-yield; deze vrijheidsgraad is toegepast voor de BOG/MOG/ZOG en woningen. Taxateur acht een schatting van de exit-yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
- Schematische vrijheid; deze vrijheidsgraad is toegepast op complexen met erfpacht. Om de afkoop van nieuwe erfpachtcontracten te verwerken;
- leegwaarde(stijging); deze vrijheidsgraad is toegepast voor woningen en parkeergelegenheden.. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database;
- disconteringsvoet; deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar;
- Mutatie- en verkoopkans: Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast, in beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Daar waar sprake is van verkoopbelemmeringen is rekening gehouden met het feit dat uitponden pas vanaf jaar 8 van de beschouwingsperiode kan plaatsvinden
- erfpacht; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Gedurende de restantlooptijd van de erfpachtcontracten is de jaarlijks canon verwerkt in TMS;
- technische splitsingskosten; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- bijzondere omstandigheden; deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
- onderhoud; Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2018 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.

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

Vrijheidsgraden Woningen	Basis	Taxatie
Leegwaarde	869.817.000	937.979.000
Onderhoud	4.820.000	5.382.000
Gem. disconteringvoet	6,01%	5,89%
Gem. Exit-yield doorexpl.	9,41%	9,06%
Gem. Exit-yield uitponden	5,74%	5,74%

Vrijheidsgraden BOG/MOG	Basis	Taxatie
Onderhoud	2.730	242.084
Gem. disconteringvoet	8,31%	6,91%

Vrijheidsgraden Parkeren	Basis	Taxatie
Leegwaarde	7.547.000	8.268.000
Onderhoud	68.498	45.637
Gem. disconteringvoet	6,35%	6,91%

Beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2018
Disconteringsvoet	5,8 %
Streefhuur per maand	€ 619 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.619 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 985 per woning

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. Uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 36,1 mio lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16,0 mio hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 10,6 mio lager

De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, hierbij kan gedacht worden aan nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	725.431
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	127.554
Betaalbaarheid (huren)	122.255
Kwaliteit (onderhoud)	29.744
Beheer (beheerskosten)	35.448
Subtotaal	315.002

Beleidswaarde	410.429
----------------------	----------------

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 350,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 255,8 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 315, miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van ZVH. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 87 woningen en 14 overige eenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 24 woningen en 6 overige eenheden in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde bedraagt in totaal € 5,0 miljoen.

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa. Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Waardeverloop Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	648	768
<u>Mutaties</u>		
Opleveringen	-9.725	0
Investerings	14.054	0
Aanpassing marktwaarde in ontwikkeling	-4.962	-1.665
Overige mutaties	0	0
Totaal mutaties	-633	-120
Boekwaarde per 31 december	15	648

In 2018 is de investering in de verbetering van de eerste Kleurenflat Indigo voltooid en opgeleverd. Eind 2018 zijn er twee investeringen in verbeteringen goedgekeurd en onderhanden werk, de Kleurenflat Vermiljoen en de Plantsoenen. Voor de reeds gemaakte kosten van deze verbeteringen is € 4,9 miljoen als onrendabel aangemerkt. Naast investeringen in verbeteringen is er € 15.000 geïnvesteerd in onderzoekskosten voor potentiële nieuwbouw.

Waardeverloop Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	22.682	21.911
<u>Mutaties 2018</u>		
Desinvesteringen	-2.056	-2.550
Aanpassing marktwaarde	3.316	3.321
Totaal mutaties	1.260	771
Boekwaarde per 31 december	23.942	22.682

In 2018 zijn er 7 koopgarant woningen teruggekocht (2017: 8) en 6 koopgarantcontracten (2017: 10) afgekocht waardoor de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden met € 2,1 miljoen zijn afgenomen. De waarde van de koopgarant woningen is in 2018 gemiddeld met 16,1% gestegen waardoor de boekwaarde van de portefeuille stijgt met € 3,3 miljoen. Ultimo 2018 bestaat de koopgarant portefeuille uit 117 woningen (2017: 130).

(On)roerende zaken voor eigen gebruik

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

Boekwaarde	2018	2017
Verbouwingen van het kantoor	1.670	1.906
WKO installatie	414	450
ICT	491	626
Inrichting gebouw	48	57
Inventaris	18	23
	2.641	3.061

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

–	Grond	geen afschrijvingen
–	Opstal	lineair 30 jaar
–	Inrichting gebouw	lineair 10-20 jaar
–	Inventaris	lineair 3-20 jaar
–	ICT - Hardware	lineair 3 jaar
–	ICT - Software	lineair 5 jaar

Verloop (On)roerende zaken voor eigen gebruik

	2018	2017
Stand 1 januari		
Aanschafwaarde	7.874	7.166
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.814	-4.450
Boekwaarde	3.060	2.716
<u>Mutaties</u>		
Investeringen	8	708
Desinvesteringen	0	0
Buitengebruikstelling	-981	0
Cum. Afschrijving buitengebruikstelling	981	0
Overige mutaties	0	0
Afschrijvingen	-427	-364
Totaal mutaties	-419	344
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	6.901	7.874
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.260	-4.814
Boekwaarde	2.641	3.060

9.3 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Latente belastingvordering(en)	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarden per 1 januari	139	3.877	58	4.074
Mutaties				
Toevoegingen/ontrekking	0	-2.155	0	-2.155
Aflossingen	0	0	-34	-34
Voorziening/afboeking	0	0	0	0
Aandeel in resultaat deelnemingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	0	-2.155	-34	-2.189
Boekwaarden per 31 december	139	1.722	24	1.885

Deelnemingen

De netto vermogenswaarde van de deelnemingen per 31 december bedraagt:

	Belang	2018	2017
De Conrad Zaandam B.V.	Direct 50%	139	139
		139	139

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 disconteringsvoet van 3,00% voor 2019, 3,10% voor 2020 en 3,18% voor 2021 en verder. (2017: 3,08%).

De post heeft betrekking op verkoopportefeuille, langlopende leningen, en compensabele verliezen over een gemiddelde looptijd van 5 jaar. Er is gerekend met een belastingtarief van 25% voor 2019, 22,55% voor 2020 en 20,5% voor 2021 en verder.

Er is 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. Deze latentie bedraagt € 3,2 miljoen.

De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Verkoopportefeuille

De hogere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een passieve belastinglatentie. Gezien het langlopend karakter is deze latentie tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 3,00% voor 2019, 3,10% voor 2020 en 3,18% voor 2021 en verder.

Leningen u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Deze latentie tegen de contante waarde opgenomen, op basis van een disconteringsvoet van 3,00% voor 2019, 3,10% voor 2020 en 3,18% voor 2021 en verder.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 3,00% voor 2019, 3,10% voor 2020 en 3,18% voor 2021 en verder.

	2018	2017
Boekwaarde 1 januari	3.877	5.693
Vpb-last latentie verkoopvijver	-1.353	255
Vpb-bate latentie leningenportefeuille	-246	-206
Vpb-bate latentie compensable verliezen	-556	-1.865
Totaal Vpb-bate	-2.155	-1.816
Boekwaarde 31 december	1.722	3.877

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

	2018	2017
Marktwaaarde verkoopportefeuille	18.958	10.069
Fiscale waarde verkoopportefeuille	14.940	8.024
Vershil	-4.018	-2.045
- Latentie belastingverplichting verkoopvijver nominaal	-893	511
- Contante waarde latentie	-845	506

	2018	2017
Nominale waarde leningenportefeuille	210.884	221.040
Fiscale waarde leningenportefeuille	<u>208.744</u>	<u>217.974</u>
Verschil	<u>2.140</u>	<u>3.066</u>
- Latentie belastingvordering leningenportefeuille nominaal	499	767
- Contante waarde latentie	482	729

	2018	2017
Nominale waarde fiscaal verrekenbare verliezen	<u>8.466</u>	<u>10.609</u>
Verschil	<u>8.466</u>	<u>10.609</u>
- Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal	2.117	2.652
- Contante waarde latentie	2.085	2.642

	2018	2017
Totaal		
- Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal	1.723	3.930
- Contante waarde latentie	1.722	3.877

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

Verrekenbaar verlies 2011:	1.854
Verrekenbaar verlies 2012:	106
Verrekenbaar verlies 2013:	6.506
	<u>8.466</u>

Naar verwachting wordt er circa € 7 miljoen van de verrekenbare verliezen in 2019 verrekend. De latentie op de leningportefeuille muteert met € 228.000 door afschrijving.

Overige vorderingen

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

9.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2018	2017
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	<u>386</u>	<u>214</u>
	386	214

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte koopgarant woningen, welke onversneden verkocht zullen gaan worden. In 2017 zijn er in 7 koopgarant woningen teruggekocht en 6 woningen verkocht. Van de verkochte woningen was de aankoopwaarde € 1,1 miljoen en de verkoopwaarde € 2,1 miljoen. Eind 2018 staan er 2 woningen in de verkoopvoorraad.

Grondposities

	2018	2017
Grondpositie	3.625	3.462
Voorziening	-1.935	-1.772
	1.690	1.690

In 2018 heeft ZVH nog 1 grondpositie in haar bezit(2017: 1).

9.5 Vorderingen

	2018	2017
Huurdebiteuren	184	213
Overige vorderingen en overlopende activa	1.170	211
	1.354	424

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

	2018	2017
Huurdebiteuren	419	464
AF: voorziening wegens oninbaarheid	-235	-252
Totaal huurdebiteuren	184	213

De voorziening dubieuze debiteuren is bepaald volgens de volgende percentages:

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

Van de voorziening is € 121.000 voorzien voor vertrokken huurders.

9.5.2 Overige vorderingen en overlopende activa

	2018	2017
Vooruitbetaalde bedragen	215	32
Te ontvangen subsidies	955	179
Totaal Overige vorderingen en overlopende activa	1.170	211

Onder de overlopende activa zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd van langer dan een jaar. De post Te ontvangen subsidies betreft een STEP subsidie voor de verbetering van de Kleurenflat Indigo.

9.6 Liquide middelen

	2018	2017
Bank	<u>6.521</u>	<u>16.482</u>
	6.521	16.482

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

9.7 Groepsvermogen

9.7.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht (14.1.3).

9.8 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	Stand per 31 december				Stand per 31 december
	2017	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	2018
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	7.888	11.628	-8.703	815	11.628
Voorziening reorganisatiekosten	140	0	-114	-26	0
	8.028	11.628	-8.817	789	11.628

looptijd < 1 jaar

11.628

looptijd > 5 jaar

0

9.8.1 Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet- DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2018	7.888	0	7.888
Dotatie ORT	16.590	0	16.590
Verrekend investering	-4.962	0	-4.962
Overboeking MVA in exploitatie	-8.703	0	815
Vrijval	815	0	-8.703
Stand 31 december 2018	11.628	0	11.628

looptijd < 1 jaar	11.628
looptijd > 5 jaar	0

In 2018 is de investering in de verbetering van de eerste Kleurenflat Indigo voltooid en opgeleverd € 8,7 mio is overgeboekt naar MVA in exploitatie. € 0,8 mio van de voorziening valt vrij, waardoor er per saldo € 7,8 mio onttrokken wordt. Voor de twee lopende investeringsprojecten, de Kleurenflat Vermiljoen en de Plantsoenen is een voorziening getroffen voor respectievelijk € 12,5 en € 4,1 miljoen. Voor de reeds gemaakte kosten van deze twee verbeteringen is € 4,9 miljoen als onrendabel aangemerkt.

9.8.2 Voorziening reorganisatiekosten

	Voorziening reorganisatiekosten
Stand 1 januari 2018	140
Toevoegingen	0
Onttrekking	-114
Vrijval	-26
Stand 31 december 2018	0

looptijd < 1 jaar	0
looptijd > 5 jaar	0

9.9 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2018	Aflossings- verplichting 2019	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan kredietinstellingen	210.884	18.180	28.058	164.646
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.475			
Overige schulden	522			
	232.880	18.180	28.058	164.646

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 aan kredietinstellingen	7.703	5.727	9.252	5.377

9.9.1 Schulden aan kredietinstellingen

De mutaties in 2018 van de schulden aan overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden aan kredietinstellingen
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	221.041
Bij: nieuwe leningen	10.500
Af: aflossingen	20.657
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	210.884
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	18.180
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	192.704

Schulden/leningen overheid

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

Schulden/leningen kredietinstellingen

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

	2018	2017
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	200,9	198,5
Gemiddelde rente	4,00%	4,10%
Gemiddelde restant looptijd	22,9	22,5
Reële waarde	291,9	268,5
Leningen met variabele rente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	10,0	22,5
Gemiddelde rente	0,00%	0,00%
Gemiddelde restant looptijd	8,20	4,18
Reële waarde	10,0	22,5

Voor de variabel rentende leningen is voor € 7,5 mio aan renteswaps aangegaan om het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Nr.	Soort	Relatie	Hoofdsom	Start	Eind	ZVH betaalt	ZVH ontvangt	Koppeling met	Reële waarde per 31-12-2018
1	Swap	ING	7.500	1-apr-09	1-apr-19	3,62%	3M Euribor	L600112	-282
	Totaal		7.500						-282

De reële waarde van het derivaat bedraagt per balansdatum € 0,3 miljoen (2017: €1,1 miljoen) negatief en is als volgt bepaald: de contractuele betalingen van deze renteswap is vergeleken met de per ultimo 2018 geldende rentecurve. Aangezien de te betalen rentecoupon hoger ligt dan de vergelijkbare rente van de rentecurve per ultimo 2018, behorende bij de resterende looptijd van de payerswap, is de reële waarde van het rentederivaat negatief.

Het derivaat is volledig gekoppeld aan onderliggende financiering, de relatie is daarmee volledig effectief, zie onderstaande figuur.



In de leningenportefeuille is voor een volume van € 38,3 mln. aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een rentecoupon betaald van gewogen gemiddeld 3,70% 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-20	4,4800%	3,9600%	10-mrt-60		-4,60
600113	4,50	18-mei-20	3,6800%	3,5950%	19-mei-59		-2,92
600114	5,00	24-sep-25	3,8400%	3,4500%	24-sep-57		-2,17
600115	7,50	19-aug-24	3,4300%	3,3050%	19-aug-58		-3,24
600117	6,90	17-nov-26	3,2200%	2,8450%	17-nov-56		-1,85
600119	8,50	21-nov-21	3,7100%	3,5300%	21-nov-61		-5,17
	38,30						-19,95

Als op het moment van herziening van de liquiditeitsopslag geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient de reële waarde te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrent, 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 2018 bedraagt € 19,95 miljoen negatief. De modified duration van de gehele portefeuille bedraagt 17 jaar (2017: 18 jaar).

Toezicht belemmerende bepalingen

In de juridische documentatie van de derivatencontracten is geen sprake van toezichtbelemmerende bepalingen.

Van de leningen kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 210,8 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

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

	2018	2017
Stand per 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	18.032	20.641
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	3.110	744
Schuld per 1 januari	21.143	21.385
Mutaties		
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.022	-2.609
Opwaarderingen	2.354	2.366
	332	-242
Stand per 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	16.011	18.032
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	5.464	3.110
Schuld per 31 december	21.475	21.143

In 2018 zijn er 7 koopgarant woningen teruggekocht (2017: 8) en 6 koopgarantcontracten afgekocht (2017: 10) waardoor de Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden met € 2,0 miljoen is afgenomen. De waarde van de koopgarant woningen is in 2018 gemiddeld met 14,6% gestegen waardoor de

verplichting van de portefeuille stijgt met € 2,4 miljoen. (Zie ook 9.1 Waardeverloop Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden).

Ultimo 2018 bestaat de Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden uit 117 terugkoop verplichtingen (2017: 130).

9.9.3 Overige schulden

	2018	2017
Saldo per 1 januari	526	554
Toevoegingen	68	77
Afname	-27	-26
Aflossingen	-45	-79
Saldo per 31 december	522	526

Onder de overige schulden is voor € 0,3 miljoen afgekochte erfpacht en een bedrag van € 0,2 miljoen aan waarborgsommen opgenomen.

De specificatie van de waarborgsommen is als volgt:

	2018	2017
Ontvangen waarborgsommen per 01 januari	169	187
<u>Mutaties</u>		
Toegevoegde waarborgsommen	51	60
Uitbetaalde waarborgsommen	45	77
Ontvangen waarborgsommen per 31 december	175	169

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

	2018	2017
Schulden aan kredietinstellingen	18.180	18.157
Schulden aan leveranciers	2.767	1.936
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.450	961
Schulden ter zake van pensioenen	3	3
Overlopende passiva	5.461	5.120
	27.861	26.177

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

In overlopende passiva heeft € 3,9 miljoen betrekking op te betalen (transitorische) rente.

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

9.10.1 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2018	2017
Omzetbelasting	1.362	869
Loonbelasting & premies bedrijfsvereniging	88	93
	<u>1.450</u>	<u>961</u>

9.11 Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor de renovaties van de Kleurenflat Vermiljoen ad. € 9,6 miljoen en de Plantsoenen ad. € 6,1 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een half jaar na balansdatum.

Onderhoud

Voor planmatig onderhoud projecten zijn er niet in de balans opgenomen verplichtingen ad € 2,0 miljoen. De verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in het komende jaar.

Koopgarantportefeuille

Ultimo 2018 zijn er in totaal 117 woningen verkocht binnen de regeling Koopgarant. Ten aanzien van deze woningen geldt een terugkoopplicht. De terugkoopprijs is contractueel vastgelegd en bedraagt 70% van de marktwaarde op het moment van verkoop vermeerderd met een percentage winstdelingspercentage van de waardeontwikkeling in de periode dat de woning in bezit is geweest van de koper. De terugkoopwaarde per ultimo 2017 voor deze koopgarant woningen bedraagt € 21,5 miljoen. De vrije verkoopwaarde van de woningen bedraagt per ultimo 2018 € 34,0 miljoen. Dit betekent dat er per 1 januari een potentiële waarde in de koopgarantportefeuille zit van € 12,5 miljoen.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

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

Heffing Saneringsfonds

ZVH zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,9 miljoen moeten afdragen aan de door Autoriteit Wonen opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Kredietfaciliteiten

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

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft ZVH een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door ZVH opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 8,2 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient ZVH het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. ZVH verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Verstrekte formele volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. ZVH heeft op 12 december 2013 de akte houdende de overeenkomst tot lastgeving met privaatieve werking/onherroepelijke volmacht ondertekend. Feitelijk is er niets veranderd op dat gebied, behalve het formaliseren van de volmacht.

Verplichting in het kader van art. 2:403 BW verklaringen

De Toegelaten Instelling stelt zich garant voor de eventuele schulden van de deelnemingen ZVH Vastgoed B.V..

Loopbaanontwikkelingsbudgetten

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

Verbonden partijen

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

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

10 Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen	34.729	33.566
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.206	2.222
	35.935	35.788
Af: huurderving wegens leegstand	-404	-373
	35.531	35.415

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 0,7% (1 juli 2017: 0,6%)

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2018	2017
Vergoeding van huurders voor levering en diensten	2.919	2.993
	2.919	2.993

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

10.1.3 Lasten servicecontracten

	2018	2017
Servicecontracten	3.134	3.107
	3.134	3.107

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

	2018	2017
Belastingen exploitatie	0	1.390
Verzekeringen	0	150
Verhuurderheffing	0	3.102
Toegerekende organisatiekosten	1.684	3.299
Overig	588	1.145
	2.272	9.085

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op

basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, verkoop en overige activiteiten.

De daling ten opzichte van 2017 komt door het wijzigen van de toerekening. Kosten voor belasting, verzekering, verhuurdersheffing en overige organisatie kosten die in 2017 aan lasten verhuur en beheeractiviteiten werden toegerekend, zijn in 2018 aan overige organisatie- en/of overige directe operationele lasten exploitatie bezit toegerekend.

Lonen en salarissen

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

	2018	2017
Lonen en salarissen, incl. inleenkrachten	2.788	2.647
Sociale lasten	357	320
Pensioenlasten	316	309
Totaal	<u>3.461</u>	<u>3.276</u>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2018		2017	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.551	44,8%	2.961	90,4%
Lasten onderhoudsactiviteiten	588	17,0%		
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)				
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	97	2,8%	204	6,2%
Overige organisatiekosten	1.225	35,4%	110	3,4%
Totaal	<u>3.461</u>		<u>3.276</u>	

Gedurende het jaar 2018 had de corporatie gemiddeld 38,7 werknemers in dienst (2017: 39,4). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2017: 0). Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2018 (2017: 0).

De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2018	2017
Directie	1,0	1,0
Assetmanagement	1,0	1,0
Ondersteunend	14,1	11,7
Uitvoerend	22,6	25,7
Totaal	<u>38,7</u>	<u>39,4</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van ZVH is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.

- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 115,9% (2017: 113,4). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2017 op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit reservetekort kan komen.

10.1.5 Onderhoudslasten

	2018	2017
Planmatig onderhoud	6.143	3.863
Mutatie-onderhoud	1.492	1.372
Klachtenonderhoud	2.348	2.355
Toegerekende organisatiekosten	802	0
Totaal	10.785	7.590

ZVH heeft in 2018 € 3,2 miljoen meer besteedt aan onderhoud dan in 2017. De bestedingen aan mutatie onderhoud liggen € 0,1 miljoen hoger dan 2017. Dit komt met name door de stijgende kosten per mutatie. De besteding aan klachtenonderhoud zijn gelijk aan 2017. De stijging komt met name door planmatig onderhoud (€ 2,3 miljoen) en het toerekenen van organisatiekosten (€ 0,8 miljoen). In 2018 is er 2,5 miljoen besteedt aan duurzaamheid, waardoor de kosten van planmatig onderhoud zijn toegenomen. In 2018 is € 0,8 miljoen aan organisatiekosten, lonen en bedrijfskosten, toegerekend, conform handleiding SBR.

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Totaal

	2018	2017
Bruto verkoopopbrengst	8.949	13.402
Verkoopkosten	145	255
Verkoop opbrengst	8.804	13.147
Toegerekende organisatiekosten	167	214
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	6.441	10.141
	2.196	2.792

Verkoop woningen

	2018	2017
Verkoopopbrengst	6.782	8.721
Af: Verkoopkosten	122	181
Toegerekende organisatiekosten	127	139
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.307	7.302
	1.226	1.098

De verkoopopbrengst betreft 25 verkochte woningen (2017: 31 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 3,2 miljoen.

Verkoop teruggekochte woningen VOV

	2018	2017
Verkoopopbrengst	2.167	2.808
Af: Verkoopkosten	22	20
Toegerekende organisatiekosten	40	45
Boekwaarde (marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting)	1.134	1.498
	971	1.246

De verkoopopbrengst betreft 6 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2017: 10 woningen) en 6 afgekochte koopgarantcontracten (2017: 10 woningen).

Verkoop grondposities

	2018	2017
Verkoopopbrengst	0	1.873
Af: Verkoopkosten	0	54
Toegerekende organisatiekosten	0	30
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	1.341
	0	448

10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-16.022	-9.495
	-16.022	-9.495

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de vrijval van onrendabel van Kleurenflat Indigo (-€ 0,8 miljoen) en de onrendabels op de investeringen in Kleurenflat Vermiljoen(€ 12,1 miljoen), de Plantsoenen (€4,5 miljoen) en afwaardering van grondposities (€ 0,3 miljoen).

10.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	113.967	36.836
	113.967	36.836

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

10.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.316	3.321
Vrijval waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	-2.057	-2.550
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-2.354	-2.366
Vrijval waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden door terugkoop	2.023	2.609
	928	1.013

10.4 Netto resultaat overige activiteiten

10.4.1 Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	239	223
Erfpacht	451	450
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	2	177
	692	850

10.4.2 Kosten overige activiteiten

	2017	2016
Kosten uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties	127	156
	127	156

10.5 Overige organisatiekosten

	2018	2017
Toegerekende personeelskosten	1.225	110
Accountant	134	142
Fiscaal	30	34
Treasury	27	19
Advies/Juridisch	302	108
Toegerekende bedrijfskosten	633	53
	2.351	467

Overige organisatiekosten zijn gestegen ten opzichte van 2017 door het toepassen van de richtlijnen functionele indeling winst- en verliesrekening van SBR wonen.

10.6 Leefbaarheid

	2018	2017
Overige leefbaarheidsbijdragen	1	20
	1	20

10.7 Financiële baten en lasten

10.7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2018	2017
Rente op liquide middelen	1	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	0

10.7.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2018	2017
Rente langlopende schulden:		
- Leningen kredietinstellingen **	8.505	8.991
- Overige schulden	26	17
- Borgstellingsvergoeding	18	23
Rente kortlopende schulden:		
- Kortlopende schulden	0	1
Af: geactiveerde rente grondposities	-162	-356
geactiveerde rente ontwikkeling voor de eigen exploitatie	0	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	8.387	8.677

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 4,5%. (2017; 4,5%).

10.8 Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de alleen uit de component Mutatie latente belastingen ad. € 2,2 miljoen (2017: € 1,3 miljoen), zie ook toelichting 9.3.1.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2017: 25%).

10.9 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Resultaat deelneming Conrad Zaandam B.V.	0	0
Totaal resultaat deelneming	0	0

Enkelvoudige Jaarrekening 2018

11 Enkelvoudige balans per 31 december 2018

(voor voorgestelde resultaat bestemming) (x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Onroerende zaken in exploitatie DAEB		581.706	482.855
Onroerende zaken in exploitatie N-DAEB		143.725	131.340
Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie		15	648
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		23.941	22.682
		749.387	637.525
Materiële vaste activa			
(On)roerende zaken voor eigen gebruik		2.228	2.610
Financiële vaste activa			
Overige Deelnemingen	14.1.1	139	139
Latente belastingvordering(en)		1.722	3.877
Overige vorderingen		24	58
		1.885	4.074
Som der vaste activa		753.500	644.209
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		386	214
Overige voorraden		1.690	1.690
		2.076	1.904
Vorderingen			
Huurdebiteuren		157	198
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.1.2	900	839
Overige vorderingen en overlopende activa		1.170	211
		2.227	1.248
Liquide middelen		6.490	16.457
Som der vlottende activa		10.793	19.609
TOTAAL ACTIVA		764.293	663.818

	Ref.	2018	2017
<i>Eigen vermogen</i>	14.1.3		
Wettelijke en statutaire reserves		17	17
Herwaarderingsreserve		350.698	255.781
Overige reserve		53.998	109.481
Resultaat boekjaar		104.960	39.433
		509.673	404.712
<i>Voorzieningen</i>			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings		11.628	7.888
Voorziening reorganisatiekosten		0	140
Voorziening deelnemingen		442	342
		12.070	8.370
<i>Langlopende schulden</i>			
Schulden/leningen kredietinstellingen		192.704	202.883
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde		21.475	21.143
Overige Schulden		522	526
		214.701	224.552
<i>Kortlopende schulden</i>			
Schulden aan kredietinstellingen		18.180	18.157
Schulden aan leveranciers		2.753	1.944
Belastingen en premie sociale verzekeringen		1.450	961
Schulden ter zake van pensioenen		3	3
Overlopende passiva		5.463	5.119
		27.849	26.184
TOTAAL PASSIVA		764.293	663.818

12 Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018

(x € 1.000)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten		35.530	35.415
Opbrengsten servicecontracten		2.921	2.993
Lasten servicecontracten		-3.134	-3.107
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-5.954	-9.056
Lasten onderhoudsactiviteiten		-10.642	-7.346
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.346	-54
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.375	18.845
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.804	13.147
Toegerekende organisatiekosten		-166	-211
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-6.441	-10.142
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.197	2.794
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-16.022	36.836
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		113.967	-9.495
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		928	1.013
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		98.873	28.354
Opbrengst overige activiteiten		452	630
Netto resultaat overige activiteiten		452	630
Overige organisatiekosten		-2.336	-466
Leefbaarheid		-1	-20
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		42	27
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.387	-8.677
Saldo financiële baten en lasten		-8.345	-8.650
Resultaat voor belastingen		107.215	41.487
Belastingen		-2.155	-1.815
Resultaat deelnemingen		-100	-239
Resultaat na belastingen		104.960	39.433

13 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige jaarrekening

Algemeen

De corporatie heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op dd 19 juni 2019.

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

Activiteiten van de corporatie

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Schattingswijziging

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

Presentatiewijzigingen

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

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("RTIV") moeten corporaties in de toelichting van de jaarrekening 2018 gescheiden balansen, winst - en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. In de recent verschenen uiting 2019-1 is verduidelijkt dat deze overzichten alleen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening dienen te worden opgenomen, oftewel alleen als de corporatie een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd. Bij deze balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten behoeven (in de jaarrekening 2018) geen vergelijkende cijfers over 2017 te worden opgenomen.

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

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

ZVH bezit de volgende niet-DAEB-verhuureenheden

	2018	2017
Bedrijfsonroerend goed (BOG) in exploitatie	58	66
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	331	323
Sociale huurwoningen in exploitatie	247	266
Parkeervoorzieningen	593	595
Erfpachtkavels	178	183
Totaal	1.407	1.433

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 2018 is een nadere specificatie inzake het samenstellen van het functioneel model door SBR Wonen gepubliceerd. ZVH volgt de uitgangspunten van deze publicatie bij het samenstellen van het functioneel model.

Lijst van kapitaalbelangen

Voor de toelichting van de lijst van kapitaalbelangen wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van de corporatie in de netto-vermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van de corporatie in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover de corporatie niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingsreserves van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

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

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

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen netto-vermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de enkelvoudige jaarrekening wordt een financieel instrument geïnclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

14 Toelichting enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening

14.1 Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2018 (x € 1.000)

14.1.1 Overige deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

Dochter/Deelneming	Woonplaats	Belang		Waarde	
		2018	2017	2018	2017
<i>Directe belangen</i>					
Conrad Zaandam BV	Rotterdam	50%	50%	139	139
ZVH Vastgoed BV	Zaanstad	100%	100%	0	0
Woningnet NV	Weesp	1%	1%	0	0
				139	139

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

	Conrad Zaandam BV	ZVH Vastgoed BV	Woningnet NV	
Boekwaarden 1 januari	139	0	0	139
Mutaties				0
Toevoegingen				0
Aflossingen				0
Voorziening/afboeking		-100		-100
Resultaat deelnemingen		100		100
Totaal mutaties	0	0	0	0
Boekwaarden 31 december	139	0	0	139

14.1.2 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	2018	2017
Rekening courant vordering ZVH Vastgoed BV	900	839
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	900	839

Over het gemiddeld saldo van de rekening courantverhouding wordt 4,5% rente per jaar berekend (2017: 4,5%). Omtrent betalingstermijnen en zekerheden is niets overeengekomen.

14.1.3 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2018	2017
Wettelijke en statutaire reserves	17	17
Overige reserve	53.998	109.481
Herwaarderingsreserve	350.698	255.781
Resultaat boekjaar	104.960	39.433
Totaal	509.673	404.712

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2018	2017
Herwaarderingsreserve 1 januari	255.781	225.506
Realisatie verkoop	-3.271	-2.957
Mutatie door herwaardering	98.188	33.232
Herwaarderingsreserve 31 december	350.698	255.781

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

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

Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2018	2017
Overige reserve 1 januari	148.914	139.757
Resultaat boekjaar	104.960	39.433
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-94.916	-30.275
Overige reserve 31 december	158.958	148.914

Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Toezicht voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 105 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 201 ad € 105 miljoen aan de overige reserves toe te voegen op de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 95 miljoen wordt uit de overige reserves onttrokken en ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.
-

De resultaatbestemming is conform bovenstaande in de jaarrekening verwerkt.

ZVH kent geen statutaire bepalingen omtrent de winstverdeling. Artikel 70 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

14.2 Toelichting op de enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2018 (x € 1.000)

14.2.1 Resultaat deelnemingen

	2018	2017
Resultaat De Conrad Zaandam B.V.	0	0
Resultaat ZVH Vastgoed B.V.	-100	-239
Totaal resultaat deelneming	-100	-239

DAEB en niet-DAEB splitsing

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

	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Onroerende zaken in exploitatie DAEB	581.706	0		581.706
Onroerende zaken in exploitatie N-DAEB	0	143.725		143.725
Onroerende zaken in ontwikkeling voor eigen exploitatie	14	0		14
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	23.942		23.942
	581.720	167.667	0	749.387
Materiële vaste activa				
(On)roerende zaken voor eigen gebruik	2.228	0		2.228
Financiële vaste activa				
Overige Deelnemingen	0	139		139
Netto vermogenswaarde Niet DAEB	116.774		-116.774	0
Interne lening	31.117		-31.117	0
Latente belastingvordering(en)	1.722	0		1.722
Overige vorderingen	24	0		24
	149.637	139	-147.891	1.885
Som der vaste activa	733.585	167.806	-147.891	753.500
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	386		2.076
Overige voorraden	1.690	0		0
	1.690	386	0	2.076
Vorderingen				
Huurdebiteuren	157	0		157
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	900		900
Overige vorderingen en overlopende activa	1.170	0	0	1.170
	1.327	900	0	2.227
Liquide middelen	5.774	716		6.490
Som der vlottende activa	8.790	2.002	0	10.793
TOTAAL ACTIVA	742.376	169.808	-147.891	764.293

	Daeb	Niet Daeb	Eliminatie	Totaal
<i>Eigen vermogen</i>				
Wettelijke en statutaire reserves	17	0		17
Overige reserve	130.317	18.020	-94.339	53.998
Herwaarderingsreserve	274.379	76.319		350.698
Resultaat boekjaar	104.960	22.435	-22.435	104.960
	509.673	116.774	-116.774	509.673
<i>Voorzieningen</i>				
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	11.628	0		11.628
Voorziening deelnemingen	0	442		442
	11.628	442	0	12.070
<i>Langlopende schulden</i>				
Schulden/leningen kredietinstellingen	192.704	0		192.704
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	0	21.475		21.475
Interne lening		31.117	-31.117	0
Overige Schulden	522	0		522
	193.226	52.592	-31.117	214.701
<i>Kortlopende schulden</i>				
Schulden aan kredietinstellingen	18.180	0		18.179
Schulden aan leveranciers	2.753	0		2.548
Belastingen en premie sociale verzekeringen	1.450	0		1.655
Schulden ter zake van pensioenen	3	0		3
Overlopende passiva	5.463	0	0	5.464
	27.849	0	0	27.849
TOTAAL PASSIVA	742.376	169.808	-147.891	764.293

WINST- EN VERLIESREKENING	Daeb	Niet Daeb	eliminatie	Totaal
Huuropbrengsten	29.404	6.127		35.531
Opbrengsten servicecontracten	2.548	372		2.921
Lasten servicecontracten	-2.915	-220		-3.135
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.299	-656		-5.954
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.729	-912		-10.642
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.855	-492		-2.347
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.154	4.220	0	16.374
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	626	8.179		8.805
Toegerekende organisatiekosten	-12	-154		-166
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-528	-5.913		-6.441
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	86	2.112	0	2.198
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.902	-119		-16.021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	96.751	17.216		113.967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	928		928
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.849	18.025	0	98.874
Opbrengst overige activiteiten	148	304		451
Kosten overige activiteiten	0	0		0
Netto resultaat overige activiteiten	148	304	0	451
Overige organisatiekosten	-2.118	-218		-2.336
Leefbaarheid	-1	0		-1
				0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.104	41	-1.103	42
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.387	-1.103	1.103	-8.387
Saldo financiële baten en lasten	-7.283	-1.062	0	-8.345
Resultaat voor belastingen	83.835	23.380	0	107.215
Belastingen	-1.310	-845		-2.155
Resultaat deelnemingen	0	-100		-100
Resultaat niet daeb tak	22.435	0	-22.435	0
Resultaat na belastingen	104.960	22.435	-22.435	104.960

Direct kasstroom overzicht	Daeb	Niet-Daeb	Eliminatie	Totaal
Operationele activiteiten				
Huren	29.053	6.054		35.107
Vergoedingen	2.472	215		2.687
Overige bedrijfsontvangsten	224	461		686
Renteontvangsten	1.103	9	-1.103	10
Saldo ingaande kasstromen	32.852	6.740	-1.103	38.489
Erfpacht	23	4		27
Personeelsuitgaven:	3.179	518		3.697
Onderhoudsuitgaven	6.904	601		7.505
Overige bedrijfsuitgaven	5.185	1.582		6.766
Renteuitgaven	8.920	1.103	-1.103	8.920
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	293	103		395
Verhuurdersheffing	3.397	301		3.698
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	3	0		3
Saldo uitgaande kasstromen	27.903	4.211	-1.103	31.012
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.949	2.528	0	7.477
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	550	6.148		6.698
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	1.868		1.868
Tuassentelling MVA ingaande kasstroom	550	8.016	0	8.566
MVA uitgaande kasstroom				
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	14.359	0		14.359
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	1.305		1.305
Overige investeringen	-49	0		-49
Externe kosten bij verkoop gesaldeerd met verkoop	25	193		218
Tuassentelling MVA uitgaande kasstroom	14.334	1.498	0	15.833
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-13.784	6.518	0	-7.266
FVA				
Inkomsten verbindingen	0	-21		-21
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	-21	0	-21
Kasstroom uit (Des)investeringsactiviteiten	-13.784	6.497	0	-7.287

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Mutatie langlopende geborgde schulden	10.500	0		10.500
Mutatie interne lening	9.000	0	-9.000	0

Uitgaand

Aflossing langlopende geborgde schulden	-20.657	0		-20.657
Aflossing interne lening	0	-9.000	9.000	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.157	-9.000	0	-10.157

Toename (afname) geldmiddelen in boekjaar	-9.993	26	0	-9.967
--	---------------	-----------	----------	---------------

15 Overige informatie

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

ZVH heeft één directeur bestuurder , dhr. F.A.M. van Dooren. ZVH maakt gebruik van de vrijstellingsmogelijkheid die de wet biedt om de bezoldiging van de directeur-bestuurder in deze paragraaf niet te verstrekken. In tabel bezoldiging topfunctionarissen op pagina 68 is de bezoldiging van dhr. F.A.M. van Dooren te vinden in het kader van de WNT.

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

Als lid van de Raad van Toezicht			
Naam	Functie	2018	2017
T. Kuijper	Voorzitter	0	2,2
J.G. van der Bijl	Voorzitter	11,2	8,8
Ir. A.P. Klaase	Vice-voorz.	9,3	8,5
Mr. P Wieringa	Lid	6,7	8,5
P.A. de Bakker	Lid	9,3	8,5
J.P.C. Pannekeet RA	Lid	9,3	8,5
Totaal		45,8	45,0

Wet Normering Topinkomens

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2018 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

bedragen x € 1	drs. F.A.M. van Dooren
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	100%
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.314
Beloningen betaalbaar op termijn	28.569
Totaal bezoldiging	177.883
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum (Klasse F)	156.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht van toepassing

Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor 2017 in fte	100%
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	149.792
Beloningen betaalbaar op termijn	28.091
Totale bezoldiging 2017	177.883

Functiegegevens	J.G. van der Bijl Voorzitter RVT	Ir. A.P. Klaasse Vice Voorzitter RVT	J.P.C. Pannekeet RA Lid RVT	P.A. de Bakker Lid RVT	Mr. P. Wieringa Lid RVT
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 20/9
Gewezen topfunctionaris? (Fictieve) dienstbetrekking?	Nee nee	Nee nee	Nee nee	Nee nee	Nee nee

bedragen x € 1	J.G. van der Bijl	Ir. A.P. Klaasse	J.P.C. Pannekeet RA	P.A. de Bakker	Mr. P. Wieringa
Functiegegevens	Voorzitter RVT	Vice Voorzitter RVT	Lid RVT	Lid RVT	Lid RVT
Bezoldiging					
Totaal bezoldiging	11.243	9.289	9.289	9.289	6.683
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaxi- mum (Klasse F)	23.400	15.600	15.600	15.600	11.241
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Gegevens 2017					
Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/3 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Totale bezoldiging 2017	8.776	8.549	8.549	8.549	8.549

Voor de toelichting bij het samenstellen van de WNT verantwoording bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 26 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. Gelet op het aantal verhuureenheden per ultimo 2013 en het aantal inwoners van de gemeente Zaanstad valt ZVH onder bezoldigingsklasse F van de tabel t.b.v. de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

De WNT-norm voor topfunctionarissen in 2018 is € 156.000. De bezoldiging van toezichthouders mag niet meer bedragen dan 15% hiervan zijnde € 23.400 (voorzitter) respectievelijk 10% hiervan zijnde € 15.600 leden). De bezoldiging van de topfunctionarissen binnen ZVH past binnen.
De overschrijding van de maximale bezoldiging van de heer van Dooren valt onder de overgangsregeling.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

15.2 Accountantskosten

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

	2018	2017
Controle van de jaarrekening	134	135
Overige controle werkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	7
Andere niet controlediensten	0	0
Totaal accountants honoraria	134	142

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

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

15.3 Gebeurtenissen na balansdatum

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

16 Overige gegevens

16.1 Statutaire resultaatbestemming

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is de door het bestuur opgestelde jaarrekening over 2018 door de Raad van Toezicht vastgesteld. De jaarrekening is gecontroleerd door BDO Audit & Assurance BV. Het bestuur en Raad van Toezicht verklaren dat de middelen van ZVH in het verslagjaar uitsluitend zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Zaandam, 19 juni 2019

Stichting Zaandams Volkshuisvesting (ZVH)

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

Directeur-bestuurder

De Raad van Toezicht

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

Mevrouw drs. J.G. van der Bijl RA

.....

.....

De heer F.C.B. Storm

De heer ir. A.P. Klaase

.....

.....

De heer J.P.C.Pannekeet RA

.....

De heer P.A. de Bakker

.....

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

.....

16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant