

# Financieel jaarverslag 2008

# Financieel jaarverslag 2008



# Inhoudsopgave

<b>1. Geconsolideerde balans</b> .....	4
<b>2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening</b> .....	6
<b>3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b> .....	7
<b>4. Algemene toelichting</b> .....	8
4.1 Regelgeving .....	8
4.2 Verwerking integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008 .....	8
4.3 Grondslagen voor consolidatie .....	8
<b>5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva</b> .....	10
5.1 Algemeen .....	10
5.1.1 Vergelijking met voorgaand jaar .....	10
5.1.2 Verwerking verplichtingen .....	10
5.2 Immateriële vaste activa .....	10
5.2.1 Goodwill .....	10
5.3 Materiële vaste activa .....	10
5.3.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie .....	10
5.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....	11
5.3.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling .....	12
5.3.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	12
5.4 Financiële vaste activa .....	12
5.4.1 Te vorderen BWS-subsidies .....	12
5.4.2 Deelnemingen .....	12
5.4.3 Overige financiële vaste activa en effecten .....	12
5.5 Voorraden .....	12
5.5.1 Onderhanden Projecten .....	12
5.6 Vorderingen .....	13
5.6.1 Huurdebiteuren .....	13
5.6.2 Liquide middelen .....	13
5.7 Groepsvermogen en aandeel derden .....	13
5.8 Voorzieningen .....	14
5.8.1 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen .....	14
5.8.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw .....	14
5.8.3 Overige voorzieningen .....	14
5.9 Langlopende schulden .....	14
5.10 Overige activa en passiva .....	15
<b>6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat</b> .....	16
6.1 Algemeen .....	16
6.1.1 Opbrengstverantwoording .....	16
6.1.2 Bijzondere posten .....	16
6.2 Bedrijfsopbrengsten .....	16
6.2.1 Huren .....	16
6.2.2 Verkoop onroerende zaken .....	16
6.2.3 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf .....	16

6.3 Bedrijfslasten . . . . .	17	10. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening . . . . .	32
6.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa . . . . .	17	10.1 Huren . . . . .	32
6.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa . . . . .	17	10.2 Vergoedingen . . . . .	32
6.3.3 Periodiek betaalbare beloningen . . . . .	17	10.3 Verkoop onroerende zaken . . . . .	32
6.3.4 Pensioenen . . . . .	17	10.4 Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten . . . . .	33
6.3.5 Lasten onderhoud . . . . .	17	10.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf . . . . .	33
6.3.6 Overige bedrijfslasten . . . . .	17	10.6 Overige bedrijfsopbrengsten . . . . .	33
6.3.7 Belastingen . . . . .	17	10.7 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa . . . . .	33
6.3.8 Rentebaten en rentelasten . . . . .	18	10.8 Erfpacht . . . . .	33
6.3.9 Activeren van rentelasten . . . . .	18	10.9 Lasten onderhoud . . . . .	34
6.3.10 Financiële instrumenten . . . . .	18	10.10 Overige bedrijfslasten . . . . .	34
<b>7. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling . . . . .</b>	<b>20</b>	10.11 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten . . . . .	35
7.1 Materiële vaste activa . . . . .	20	10.12 Resultaat deelnemingen . . . . .	35
7.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering . . . . .	20	10.13 Rentelasten rentebaten . . . . .	35
<b>8. Kasstroomoverzicht . . . . .</b>	<b>21</b>	10.14 Belastingen . . . . .	36
<b>9. Toelichting op de geconsolideerde balans . . . . .</b>	<b>22</b>	10.15 Mutatie reële waarde materiële vaste activa . . . . .	37
9.1 Immateriële vaste activa . . . . .	22	<b>11. Overige informatie . . . . .</b>	<b>38</b>
9.2 Materiële vaste activa . . . . .	23	11.1 Werknemers . . . . .	38
9.3 Financiële vaste activa . . . . .	25	11.2 Bestuurders en commissarissen . . . . .	38
9.4 Onderhanden projecten . . . . .	26	<b>12. Vennoetschappelijke balans per 31 december 2008 . . . . .</b>	<b>40</b>
9.5 Vorderingen . . . . .	27	<b>13. Vennoetschappelijke winst- en verliesrekening over 2008 . . . . .</b>	<b>42</b>
9.5.1 Huurdebiteuren . . . . .	27	<b>14. Toelichting op de vennoetschappelijke balans . . . . .</b>	<b>43</b>
9.5.2 Overige vorderingen . . . . .	27	14.1 Algemeen . . . . .	43
9.5.3 Overlopende activa . . . . .	27	14.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat . . . . .	43
9.5.4 Liquide middelen . . . . .	27	14.2 Materiële vaste activa . . . . .	43
9.6 Groepsvermogen . . . . .	28	14.3 Financiële vaste activa . . . . .	45
9.6.1 Eigen vermogen . . . . .	28	14.4 Vorderingen . . . . .	46
9.6.2 Aandeel derden . . . . .	28	14.5 Eigen vermogen . . . . .	47
9.7 Voorzieningen . . . . .	28	14.5.1 Algemeen reserve . . . . .	47
9.7.1 Deelnemingen . . . . .	28	14.5.2 Verenigingsreserve . . . . .	47
9.8 Langlopende schulden . . . . .	28	14.6 Langlopende schulden . . . . .	47
9.8.1 Terugkoopverplichting VOV woningen . . . . .	29	14.7 Kortlopende schulden . . . . .	48
9.8.2 Overige schulden . . . . .	30	14.8 Niet uit de balans blijkende verplichtingen . . . . .	48
9.9 Kort lopende schulden . . . . .	30	<b>15. Overige gegevens . . . . .</b>	<b>49</b>
9.10 Niet uit de balans blijkende verplichtingen . . . . .	30	15.1 Voorstel resultaatbestemming . . . . .	49
9.10.1 Borgstelling WSW . . . . .	30	15.2 Accountantsverklaring . . . . .	49
9.11 Financiële instrumenten . . . . .	30		
9.12 Verbonden partijen . . . . .	31		
9.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen . . . . .	31		

# 1 Geconsolideerde balans

(Per 31 december 2008. Na voorgestelde resultaatbestemming. Bedragen x € 1.000,-)

Vaste activa	2008	2007
<b>Ref: Immateriële vaste activa</b>		
9.1 Goodwill	20	40
	20	40
<b>9.2 Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	343.306	301.334
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	1.366	0
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	18.333	20.710
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.683	4.434
	367.688	326.478
<b>9.3 Financiële vaste activa</b>		
Te vorderen BWS-subsidies	335	356
Deelnemingen	2.626	3.687
Langlopende vorderingen op deelnemingen	23	23
Overige	1.685	1.748
	4.669	5.814
<b>9.4 Vlottende activa</b>		
Onderhanden projecten	17.727	22.682
<b>Vorderingen</b>		
9.5.1 Huurdebiteuren	368	389
9.5.2 Overige vorderingen	2.943	560
9.5.3 Overlopende activa	552	834
	3.863	1.783
<b>9.5.4 Liquide middelen</b>	181	438
<b>Totaal activa</b>	<b>394.148</b>	<b>357.235</b>

Passiva	2008	2007
<b>9.6 Groepsvermogen</b>		
9.6.1 Eigen vermogen	70.882	67.663
9.6.2 Aandeel derden	41	33
	70.923	67.696
<b>9.7 Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	3.738
9.7.1 Voorziening deelnemingen	540	1.154
	540	4.892
<b>9.8 Langlopende schulden</b>		
Leningen overheid	174.546	174.532
Leningen kredietinstellingen	60.345	47.454
9.8.1 Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden	1.366	0
9.8.2 Overige schulden	1.608	1.634
	237.865	223.620
<b>9.9 Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	64.877	41.688
Schulden aan leveranciers	9.289	8.342
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.033	1.309
Overige schulden	1.001	484
Overlopende passiva	7.620	9.204
	84.820	61.027
<b>Totaal passiva</b>	<b>394.148</b>	<b>357.235</b>

Het aansprakelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen (groepsvermogen) en de onder de langlopende schulden verwerkte achtergestelde lening(en). Het aansprakelijk vermogen per 31 december 2008 bedraagt € 76.838.

## 2

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening

## 3

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht

(Per 31 december 2008. Bedragen × € 1.000,-)

Ref:	Bedrijfsopbrengsten	2008	2007
10.1	Huren	31.760	30.222
10.2	Vergoedingen	2.763	2.677
10.3	Verkoop onroerende zaken	4.892	11.314
10.4	Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	5.278	2.172
10.5	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	227	499
10.6	Overige bedrijfsopbrengsten	425	726
	Som der bedrijfsopbrengsten	45.345	47.610
	<b>Bedrijfslasten</b>		
	Kostprijs verkoop onroerend goed	4.485	11.403
10.7	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	33.448	33.710
10.8	Erfpacht	38	18
	Lonen en salarissen	3.622	3.418
	Sociale lasten	179	259
	Pensioenlasten	584	318
10.9	Lasten onderhoud	9.619	14.694
10.10	Overige bedrijfslasten	14.873	11.254
	Som der bedrijfslasten	66.848	75.074
	<b>Bedrijfsresultaat</b>	-21.503	-27.464
	<b>Financiële baten en lasten</b>		
10.13	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.644	278
10.11	Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	0	-1.542
10.13	Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.672	-13.118
	Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-31.531	-41.846
	Belastingen	-20	-92
10.12	Resultaat deelnemingen	-924	746
	Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde materiële vaste activa	-32.475	-41.192
	Mutatie reële waarde materiële vaste activa	35.702	-8.151
	Aandeel derden	-8	33
	Groepsresultaat na belastingen na mutatie reële waarde materiële vaste activa	3.219	-49.310

(Per 31 december 2008. Indirecte methode. Bedragen × € 1.000,-)

	2008	2007
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
Bedrijfsresultaat	-21.503	-27.101
Aanpassingen voor:		
- Dotatie voorziening onrendabel	-3.738	134
- Vrijval voorziening deelnemingen	-614	-2.718
- Vrijval pensioenen	0	-411
	-25.855	-30.096
<b>Veranderingen in werkkapitaal</b>		
Vorraden OHW	-4.955	-825
Vorderingen	-2.080	230
Kortlopende schulden (exclusief Bankkrediet)	605	7.946
	-6.430	7.351
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>	-32.285	-22.745
Betaalde interest	-10.027	-13.137
Betaalde belasting na winst	-20	-92
Opbrengsten financiële vaste activa	0	-1.542
Resultaat deelnemingen	-924	746
	-10.971	-14.025
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	-43.256	-36.770
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
Mutatie in materiële vaste activa	4.402	1.697
Mutatie in financiële vaste activa	1.145	-1.672
Mutatie immateriële vaste activa	20	20
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	5.567	45
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)	49.551	81.664
Aflossing langlopende schulden	-12.119	-44.916
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	37.432	36.748
<b>Afname/toename geldmiddelen</b>	-257	23

# 4 Algemene toelichting

## 4.1 Regelgeving

De jaarverslaggeving door toegelaten instellingen volkshuisvesting dient te voldoen aan de eisen zoals deze zijn geformuleerd in het Besluit beheer sociale huursector. In dit besluit wordt Burgerlijk Wetboek 2 titel 9 voorgeschreven behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Voor verslagjaren vanaf 2005 is door de Raad voor de Jaarverslaggeving de definitieve Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting uitgegeven. In deze richtlijn zijn onder meer specifieke modellen voor de balans en de winst- en verliesrekening opgenomen en zijn voor de sector specifieke presentatie-, waarderings- en verslaggevingsvoorschriften geformuleerd.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Burgerlijk Wetboek (BW2 titel 9) en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Toelichtingen op posten in de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening genummerd.

## 4.2 Verwerking integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht dient ZVH een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient ZVH een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is

dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2007 bestond er geen inzicht in de regels met betrekking tot waardering op de fiscale openingbalans en bestond evenmin duidelijkheid over de waarschijnlijkheid en de hoogte van beschikbare fiscale winsten. Dientengevolge zijn in de jaarrekening 2007 geen belastinglatenties gevormd betrekking hebbend op de integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008.

Recentelijk zijn de fiscale waarderingsregels bekend geworden en zijn daarmee tevens de hoogte en waardering van te vormen belastinglatenties met terugwerkende kracht naar 1 januari 2008 duidelijk geworden. Door ZVH zijn de op 1 januari 2008 te waarden belastinglatenties en de mutaties gedurende 2008 in de belastinglatenties via het resultaat 2008 verantwoord.

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

Vanaf de oprichtings/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings/overnamedatum is het moment dat beslissende

zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

Groepsmaatschappijen blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd	
Zaan Kristal BV, Amsterdam	90%
Buitenwonen ZVH BV, Zaandam	100%
Stichting Buitenwerk ZVH, Zaandam	100%
Flexwonen-Holland BV, Zaandam	50%
BOG-Zaanstad BV, Zaandam	100%
Ruim & Verzilverd Wonen BV, Zaandam	100%

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd. 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.

# 5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

## 5.1 Algemeen

### 5.1.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van voorgaand jaar.

### 5.1.2 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerfase en daarvan afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

## 5.2 Immateriële vaste activa

### 5.2.1 Goodwill

Onder goodwill wordt verstaan het verschil tussen de verkrijgingsprijs en de netto vermogenswaarde van verworven deelnemingen. Goodwill wordt geactiveerd en lineair afgeschreven gedurende de geschatte economische levensduur met een maximum van 20 jaar. Met op balansdatum verwachte duurzame waardeverminderingen wordt rekening gehouden.

## 5.3 Materiële vaste activa

### 5.3.1 Onroerende en roerende zaken in exploitatie

De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de reële waarde gebaseerd op bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van de directie weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de eind 2008 intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 5 jaar behoudens de verwachte kosten van groot onderhoud, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar. De kosten van planmatig onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren wordt uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden de parameters zoals getoond in de tabel op de volgende pagina. Bij het vaststellen van de parameters voor de bedrijfswaardeberekening wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de parameters van de meerjarenprognose (MJP).

De volgende parameters zijn rechtstreeks uit de MJP overgenomen	
Inflatie	2,25%
Huurstijging 2009	2,80%
Huurstijging 2010 en verder	2,25%
Stijging bedrijfskosten	2,25%
Stijging onderhoudskosten	3,25%
Disconteringsrente	6,00%
Huurderving/leegstand	1,50%

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van leningen en de waardering van deze posten op de balans.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. Gegeven het feit dat verkopen hoofdzakelijk worden verricht in het kader van de financiering van onrendabele investeringen in nieuwbouw worden deze verkopen voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken. Bij het opstellen van de bedrijfswaarde wordt uit het oogpunt van voorzichtigheid rekening gehouden met 340 verkopen in een periode van 5 jaar. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geoormerkte verkopen.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden plaats op basis van de huidige vergelijk-

bare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijke dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

### 5.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

### 5.3.3 Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

### 5.3.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van lineaire afschrijvingen.

## 5.4 Financiële vaste activa

### 5.4.1 Te vorderen BWS-subsidies

De vordering uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de voorgecalculerde exploitatietekorten) wordt jaarlijks verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en loopt tot en met 2018. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

### 5.4.2 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens

de nettovermogenswaarde methode. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover ZVH in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voor-nemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen en/of is de waarde in mindering gebracht op een aanwezige langlopende vordering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, een lagere waarde.

### 5.4.3 Overige financiële vaste activa en effecten

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten leningen die tot de vervaldag zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde.

## 5.5 Voorraden

### 5.5.1 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden wordt gewaardeerd tegen de investering plus de geactiveerde resultaten. Indien van toepassing, worden de verwerkte verliezen en reeds gedecla-

reerde termijnen hierop in mindering gebracht. Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst- en verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden

toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

## 5.6 Vorderingen

### 5.6.1 Huurdebiteuren

Waardering geschiedt tegen nominale waarde rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering.

### 5.6.2 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen, behorende tot de kortlopende schulden.

## 5.7 Groepsvermogen en aandeel derden

Het aandeel derden als onderdeel van het groepsvermogen wordt gewaardeerd tegen het bedrag van het nettobelang in de betreffende groepsmaatschappijen.

Voor zover de betreffende groepsmaatschappij een negatieve nettovermogenswaarde heeft, worden de negatieve waarde en overige toekomstige verliezen niet toegewezen aan het aandeel derden, tenzij deze derden-aandeelhouders een feitelijke verplichting hebben en in staat zijn om de verliezen aan te

zuiveren. Zodra de nettovermogenswaarde van de groepsmaatschappij wederom positief is, worden resultaten toegekend aan het aandeel derden.

## 5.8 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 5.8.1 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen met behulp van de verplichtingenmethode voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag, en ook wanneer er sprake is van voorwaartse verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voorzover reeds bij wet vastgesteld.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen binnen dezelfde fiscale eenheid worden alleen gesaldeerd indien ZVH daartoe een afdwingbaar recht heeft en het voornemen heeft om op nettobasis af te rekenen.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

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

### 5.8.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

### 5.8.3 Overige voorzieningen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen indien de corporatie zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk zich stellig heeft voorgenomen de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

## 5.9 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. 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 samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt 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. 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.

## 5.10 Overige activa en passiva

Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd op nominale waarde. Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening wegens mogelijke oninbaarheid in mindering gebracht.

# 6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

## 6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- materiële vaste activa in exploitatie
- afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkinginstrument.

### 6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### 6.1.2 Bijzondere posten

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

## 6.2 Bedrijfsopbrengsten

### 6.2.1 Huren

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2008 bedroeg dit maximumpercentage 2,8 %. De opbrengsten uit hoofde van huur voortvloeiend uit contracten waar "Huurvast" en "Huurzeker" geldt worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### 6.2.2 Verkoop onroerende zaken

De post verkopen onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post Langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

### 6.2.3 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toe te rekenen interne directe kosten en rente in het kader van voorfinanciering ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord.

## 6.3 Bedrijfslasten

### 6.3.1 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa en goodwill worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode danwel de annuïtaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

### 6.3.2 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangevane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering/renovatie.

### 6.3.3 Periodiek betaalbare beloningen

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### 6.3.4 Pensioenen

De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt de corporatie op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft ZVH geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. ZVH heeft in geval van een

tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

### 6.3.5 Lasten onderhoud

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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

### 6.3.6 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### 6.3.7 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is ZVH integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2). In deze VSO2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van

posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatname.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Deze last is in de geconsolideerde resultatenrekening opgenomen.

### 6.3.8 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

### 6.3.9 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### 6.3.10 Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van ZVH dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op

grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

#### Valutarisico

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

#### Renterisico

ZVH loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt ZVH risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt ZVH risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

#### Kredietrisico/liquiditeitsrisico

ZVH heeft geen significante concentraties van kredietrisico. ZVH maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voorzover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

# 7 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Materiële vaste activa, reële waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.

## 7.1 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie bestemd voor de verhuur is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van ZVH. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. ZVH hanteert voor zover mogelijk de binnen de sector gangbare uitgangspunten.

## 7.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

# 8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

# 9 Toelichting op de geconsolideerde balans

(Per 31 december 2008. Bedragen x € 1.000,-)

## 9.1 Immateriële vaste activa

	Goodwill
<b>1 januari 2008</b>	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	100
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-60
Boekwaarde	40
<b>Mutaties</b>	
Afschrijvingen	20
Totaal mutaties	20
<b>31 december 2008</b>	
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	100
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-80
Boekwaarde	20
Afschrijvingspercentage	20

Bij de aankoop van Bouwbehoud CV door Buitenwonen ZVH BV is een bedrag aan goodwill betaald.

## 9.2 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat.

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Bedrijfswaarde 1 januari 2008	301.334	0	301.334
<b>Mutaties 2008</b>			
Investerings bestaand bezit	10.202	1.366	11.568
Desinvesteringen bestaand bezit	-4.484	0	-4.484
<b>Overboekingen</b>			
Mutatie bedrijfswaarde	35.702	0	35.702
Mutatie rentabiliteitswaarde	552		552
Totaal mutaties	41.972	1.366	43.338
<b>31 december 2008</b>			
Bedrijfswaarde	307.058	1.366	308.424
Rentabiliteitswaarde	36.248		36.248
Bedrijfswaarde 31 december 2008	343.306	1.366	344.672

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag ad € 2.343.460 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,5 %.

In de post onroerende zaken zijn 7.018 woningen opgenomen. De geschatte marktwaarde van deze woningen in onverhuurde staat bedraagt € 985 miljoen.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen

zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt: € 671 miljoen.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot materiële vaste activa voor een bedrag van € 65 miljoen. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 340 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. De reële waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 57 miljoen.

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat.

	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
<b>1 januari 2008</b>			
Verkrijgingsprijzen	49.498	7.760	57.258
Cumulatieve waardevermindering en afschrijvingen	- 28.788	- 3.326	- 32.114
Boekwaarden per 1 januari 2008	20.710	4.434	25.144
<b>Mutaties 2008</b>			
Investeringen	28.072	577	28.649
Desinvesteringen			
Afschrijvingen	- 18.881	- 328	- 19.209
Subsidies			
Overboekingen	- 11.568		- 11.568
Totaal mutaties	- 2.377	249	- 2.128
<b>31 december 2008</b>			
Verkrijgingsprijzen	66.002	8.337	74.339
Cumulatieve waardevermindering en afschrijvingen	- 47.669	- 3.654	- 51.323
Boekwaarden per 31 december 2008	18.333	4.683	23.016

### 9.3 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	Te vorderen BWS-subsidie	Deelnemingen	Langlopende vorderingen	Overige	Totaal
<b>1 januari 2008</b>					
Boekwaarde	356	3.687	23	1748	5.814
<b>Mutaties</b>					
Investeringen				268	268
Desinvesteringen					
Afschrijvingen/aflossingen	-21			-331	-352
Waardeverminderingen		-1.084			-1.084
Terugneming van waardeverminderingen		25			25
Resultaat deelnemingen		-2			-2
Totaal mutaties	-21	-1.061		-63	-1.145
<b>31 december 2008</b>					
Boekwaarde	335	2.626	23	1.685	4.669

De deelnemingen betreffen:

	Belang	Resultaat boekjaar	Nettovermogenswaarde per 31-12-2008
Kristal NV	Direct 16,6%	234	1.809
Hemmes Beheer BV (*)	Indirect 25%	0	5
Aanzet Bedrijfsfaciliteiten NV	Indirect 14%	0	4
Hemmes CV	Indirect 25%	0	0
Bouwbehoud BV	Direct 25%	-46	0
Bouwbehoud CV	Indirect 50%	-159	514
Zaanvastgoed Combinatie CV	Indirect 50%	24	177
Bouwpaint CV	Indirect 50%	-55	0
Transparant Facilities BV (*)	Direct 10%	0	0
Conrad Zaandam BV	Direct 50%	0	272

De deelnemingen aangeduid met een (\*) zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

#### **Te vorderen BWS subsidies**

Aan het complex 't Fluytschip is een jaarlijkse BWS subsidie toegekend. Deze is gebaseerd op de contante waarde van de bij oplevering voorgerecalculeerde exploitatietekorten. Nacalculatie vindt niet plaats. Jaarlijks wordt een deel van de subsidie uitgekeerd. De subsidie wordt tot en met 2018 ontvangen.

#### **Langlopende vorderingen op deelnemingen**

Door de slechte resultaten en het negatieve vermogen van Hemmes CV voor de lening van stichting Buitenwerk aan Hemmes CV van € 2.113.439 een voorziening getroffen ter hoogte van het bedrag van de lening. Tevens is hier opgenomen een langlopende lening aan Transparant Facilities BV.

#### **Overige langlopende vorderingen**

ZVH biedt haar huurders keuzevrijheid op het gebied van badkamers en sanitair. De verschillende productlijnen Verzekerd Wonen, Ruim Wonen en Riant Wonen kennen daarvoor elk hun eigen stippen. 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 maandelijkse termijnen tezamen met de huur. Deze termijnen zijn op annuïteitenbasis vastgesteld met een rentecomponent van 10%. Hiervan bestaat 4% uit garantietoeslag en 6% uit directe rentevergoeding. De uitstaande vordering bedraagt per eind 2008 € 1.653.000 (eind 2007 bedroeg deze vordering € 1.748.000). Het resterende bedrag betreft vorderingen in Zaankristal.

#### **Latente belastingvordering**

Van de niet-opgenomen verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is het (nog) niet waarschijnlijk dat toekomstige fiscale winst beschikbaar komt ter compensatie of dat verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Indien de latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze circa € 106 miljoen, dit betreft met name het vastgoed. ZVH is in staat door middel van nieuwbouw de afwikkeling van deze latentie over het vastgoed oneindig naar de toekomst te schuiven.

## **9.4 Onderhanden projecten**

Hieronder is de stand van de onderhanden projecten en de gedeclareerde termijnen opgenomen.

	> 0	< 0	Totaal
Gerealiseerde projectopbrengsten Zaankristal	27.615	0	27.615
Gedeclareerde termijnen kopers Zaankristal	22.074	0	22.074
Totaal Zaankristal	5.541	0	5.541
Gerealiseerde projectopbrengsten ZVH	12.186	0	12.186
Gedeclareerde termijnen kopers ZVH	0	0	0
Totaal ZVH	12.186	0	12.186
Totaal generaal	17.727	0	17.727

Onderhanden projecten waarvan de gefactureerde termijnen hoger zijn dan de gerealiseerde projectopbrengsten worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

## **9.5 Vorderingen**

### **9.5.1 Huurdebiteuren**

	2008	2007
Huurdebiteuren	712	722
Af: voorziening wegens oninbaarheid	- 344	- 333
Totaal huurdebiteuren	368	389

De voorziening dubieuze debiteuren is eind 2008 verhoogd naar € 343.785 (2007: € 332.853). Deze voorziening is vastgesteld op basis van de uitstaande vorderingen, rekening houdend met de ouderdom van

de vordering. De voorziening is in mindering gebracht op uitstaande debiteuren. De uitstaande huurvordering minus de voorziening bedraagt per ultimo 2008 1,2% van de totale jaarhuur (2007: 1,3%).

### **9.5.2 Overige vorderingen**

	2008	2007
Rekening-courant deelnemingen	1.976	0
Overige debiteuren	967	560
Totaal overige vorderingen	2.943	560

Onder de overige vorderingen zijn geen posten opgenomen met een resterende looptijd langer dan een jaar.

### **9.5.3 Overlopende activa**

	2008	2007
Subsidies	402	414
Vooruitbetaalde bedragen	69	115
Overige	81	305
Totaal overlopende activa	552	834

Onder de overlopende activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 397.882 met een resterende looptijd langer dan een jaar.

### **9.5.4 Liquide middelen**

	2008	2007
Kas/bank/giro	181	438

## 9.6 Groepsvermogen

### 9.6.1 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt nader toegelicht in de toelichting op de enkelvoudige balans.

### 9.6.2 Aandeel derden

Het verloop van het aandeel derden in geconsolideerde rechtspersonen is als volgt.

	2008	2007
Stand per 1 januari	33	0
Bij: aandeel derden in winstverdeling	8	33
Stand per 31 december	41	33

## 9.7 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het navolgende schema samengevat.

	Deelnemingen
Stand per 1 januari 2008	1.154
Mutaties 2008	- 614
Stand per 31 december 2008	540

### 9.7.1 Deelnemingen

De voorziening voor deelnemingen heeft betrekking op het aandeel van ZVH in de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, waarvoor ZVH een aansprakelijkheidsverklaring heeft afgegeven.

## 9.8 Langlopende schulden

	2008 looptijd korter dan vijf jaar	2008 looptijd langer dan vijf jaar	2008 totaal	2008 rente- voet	2007 totaal	2007 rente- voet
Leningen overheid	29.138	145.408	174.546	4,56%	174.532	4,41%
Leningen kredietinstellingen	5.500	54.845	60.345	4,23%	47.454	4,90%
Terugkoopverplichting						
Woningen verkocht onder voorwaarden	1.366		1.366			
Overige schulden	154	1.454	1.608		1.634	
Totaal langlopende schulden	36.158	201.707	237.865		223.620	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2008 bedraagt € 13.095.461.

De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 36.247.293 (2007 € 35.695.015). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

### Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2008 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht.

	Leningen overheid	Leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2008	174.532	47.454	221.986
Af: nieuwe leningen	- 17.000	- 9.000	- 26.000
Bij: aflossingen	17.014	21.891	38.905
Stand per 31 december 2008	174.546	60.345	234.891

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,48 % (2007: 4,52 %).

De duration van de portefeuille bedraagt 14,43 jaar (2007: 13,31 jaar).

### 9.8.1 Terugkoopverplichting VOV-woningen

	2008
Stand per 1 januari	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0
Verminderen/vermeerderingen	0
<b>Mutaties</b>	<b>1.366</b>
Opwaarderingen	0
Afwaarderingen	0
	1.366
Stand per 31 december	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	0
Verminderen/vermeerderingen	1.366

### 9.8.2 Overige schulden

	overige schulden
Saldo per 1 januari 2008	1.634
Toevoegingen	0
Aflossingen 2007	-26
Saldo per 31 december 2008	1.608

### 9.9 Kortlopende schulden

	2008	2007
Schulden aan kredietinstellingen	59.859	29.644
Schulden aan overheid	5.018	12.044
Schulden aan leveranciers	9.289	8.342
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.033	1.309
Overige schulden	1.001	484
Overlopende passiva	7.620	9.204
Totaal kortlopende schulden	84.820	61.027

Onder de schulden aan kredietinstellingen zijn onder meer aangetrokken kasgeldleningen ter grootte van € 27.500.500 opgenomen.

### 9.10 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

#### 9.10.1 Borgstelling WSW

De per 31 december 2008 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 9.962.380.

### 9.11 Financiële instrumenten

In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijd risico's.

Toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijd risico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijd beleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 10% risico te lopen. Dit wordt gerealiseerd door:

- langlopende leningen tegen vaste rente;
- en door gebruik te maken van verscheidene derivaten zoals:
  - rente swap: variabele en vaste rente in relatie tot onderliggende leningen;
  - FRA: termijn, rentevoet, onderliggende hoofdsom.

Eind december 2008 is de actuele waarde van de swap circa € 370.000 negatief, clean value.

### 9.12 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.

Gedurende 2008 is de directeur-bestuurder opgetreden als directeur-bestuurder van Stichting Buitenwerk te Zaandam. Met deze stichting is een leningcontract afgesloten met een hoofdsom van € 100.000, rente 5,58%, looptijd 5 jaar en een leningcontract van € 1.600.000, rente 5,75%, looptijd 5 jaar. Voor deze leningen zijn geen nadere zekerheden overeengekomen.

ZVH vormt met Zaankristal BV een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de vereniging en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

### 9.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

#### Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

ZVH vormt met Zaankristal BV een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting/vereniging en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

#### Niet verwerkte verplichtingen

Er loopt nog een procedure rond een claim van Eco Control inzake het Hemmes terrein. De mogelijke verplichting ligt tussen de € 0 en circa € 300.000.

# Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

## 10.1 Huren

	2008	2007
Woningen en woongebouwen	31.304	30.540
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.089	699
	32.393	31.239
Af : huurderving wegens leegstand	-524	-832
Huurderving wegens oninbaarheid	-109	-185
Totaal huren	31.760	30.222

De 'te ontvangen nettohuur' is gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering en huurharmonisatie;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen.

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2008
Gemeente Zaanstad	31.148
Gemeente Heiloo	213
Gemeente Purmerend	399
Totaal nettohuuropbrengsten	31.760

## 10.2 Vergoedingen

	2008	2007
Servicekosten	2.845	2.776
Af : vergoedingsderving wegens leegstand	-82	-99
Totaal vergoedingen	2.763	2.677

## 10.3 Verkoop onroerende zaken

	2008	2007
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.892	11.314
Af : direct toerekenbare kosten		
Verkoopresultaat bestaand bezit	4.892	11.314

## 10.4 Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten

	2008	2007
Zaankristal	5.278	-3.440
Totaal opbrengst onderhanden projecten	5.278	-3.440

## 10.5 Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

	2008	2007
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	227	499
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen		
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	227	499

## 10.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2008	2007
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	425	2.899

## 10.7 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2008	2007
Renovatie onderhoud	-7.492	-3.770
Onrendabele projecten	-25.956	-29.498
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	-33.448	-33.268

## 10.8 Erfpacht

	2008	2007
Erfpachtcanon	38	18

## 10.9 Lasten onderhoud

	2008	2007
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	4.604	3.065
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	5.015	11.629
Totaal lasten onderhoud	9.619	14.694

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2008	2007
Planmatig onderhoud	5.015	11.629
Mutatie-onderhoud	1.933	1.373
Klachtenonderhoud	2.671	1.692
Totaal onderhoudsuitgaven	9.619	14.694

## 10.10 Overige bedrijfslasten

	2008	2007
Kostprijs overige bedrijfsopbrengsten	532	987
Kostprijs servicekosten	2.694	2.677
Complexgebonden kosten	2.284	3.277
Diverse bedrijfslasten	9.363	1.119
Totaal overige bedrijfslasten	14.873	7.960

### Accountantshonoraria

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

	2008	2007
Controle van de jaarrekening	58	88
Andere controlewerkzaamheden	4	8
Fiscale advisering	62	47
Andere niet-controlediensten	57	8
Totaal accountantshonoraria	181	151

## 10.11 Opbrengsten financiële vaste activa en effecten

	2008	2007
KTZ-fonds	0	-1.542
Totaal opbrengsten financiële vaste activa en effecten	0	-1.542

## 10.12 Resultaat deelnemingen

	2008	2007
Resultaat deelneming Bouwbehoud BV	-23	3
Resultaat deelneming Bouwbehoud CV	-160	145
Resultaat deelneming Bouwpaint CV	-55	12
Resultaat deelneming Zaanvastgoed combinatie CV	24	62
Resultaat deelneming Buitenwonen	-145	113
Resultaat deelneming Kristal	234	419
Resultaat deelneming Conrad	-778	0
Diversen	-21	-8
Totaal resultaat deelnemingen	-924	746

## 10.13 Rentelasten en rentebaten

Rentelasten	2008	2007
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid	-7.931	-7.775
- Leningen kredietinstellingen	-2.554	-2.558
- Kosten herfinanciering		-2.282
Rente kortlopende schulden		
- Kredietinstellingen	-2.020	-465
- WSW	-37	-201
- Overige schulden	-130	-134
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-12.672	-13.415

Rentebaten	2008	2007
Geactiveerde rente materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	2.343	
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	
Rente financiële vaste activa		
- Te vorderen subsidie BWS	29	
- Overige financiële vaste activa	264	
Rente op vorderingen		
Rente op liquide middelen	8	
Totaal rentebaten en soortgelijke kosten	2.644	278

## 10.14 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2008	
Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde		
Jaarrekening		3.219
Bijzondere waardeverminderingen	-9.746	
Afschrijvingen	0	
Tijdelijke verschillen	0	
Fiscale verliescompensatie	0	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-7.908
Belastbaar bedrag		-4.489
Verschuldigde winstbelasting		20

## 10.15 Mutatie reële waarde materiële vaste activa

De reële waarde in het verslagjaar is toegenomen met € 35.702 ten opzichte van de reële waarde ultimo het voorgaande verslagjaar. De mutatie in de reële waarde laat zich als volgt verklaren:

Jaarresultaat		
a	Mutatie in de reële waarde van de materiële vaste activa	-6.033
b	Effect contante waarde en restant levensduur	882
Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters		
a	in de huurprijscomponent	7.996
b	in de onderhoudslasten	-1.340
c	in de overige lasten	-2.325
d	in de vermogenskostenvoet	6.441
e	in de levensduur	-3.581
f	in de restwaarde-inschatting	20.162
g	in de voorgenomen investeringen	1.891
Gevolgen van mutaties in het bezit		
a	Verkocht bezit	10.726
Rentabiliteitswaardecorrectie		
a	Invloed nieuwe leningen	883
Totaal		35.702

# 11 Overige informatie

## 11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2008 had de corporatie gemiddeld 66,5 werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.

## 11.2 Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake van pensioenen van:

- bestuurders en voormalige bestuurders  
€ 285.068 (voorgaand jaar € 206.512)
- leden Raad van toezicht en voormalige leden  
€ 26.000 (voorgaand jaar € 33.300)

De bezoldiging van bestuurders omvat

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, doorbetaling bij vakantie en ziekte, ter beschikking stelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, VUT, sabbatical leave en jubileumuitkeringen);
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en
- winstdelingen en bonusbetalingen.

Het totaalbedrag kan als volgt per individueel lid van het bestuur (de directie) worden gespecificeerd:

Naam	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging van het dienstverband		Winstdeling en bonus	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
F. van Dooren	148		34				1	
F. Sanders	83	166	20	41		160		
Totaal	230	166	54	41		160	1	

De bezoldiging van de Raad van Toezicht kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam	Als lid van de Raad van Toezicht		Als lid van commissies		Overige kosten vergoedingen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
I. Hondius	6	4,5				
R. van Solt	5	4,5				
C. Niestijl	5	3				
R. den Teuling	5	4,5				
J. van Boven	5	4,5				
G. Koopdonk		3				
C. Vrouwe		4,5				
F. Jonker		4,5				
Totaal	26	33				

# Vennootschappelijke balans per 31 december 2008

(Na resultaatbestemming, Bedragen x € 1.000,-)

	2008	2007
<b>Vaste activa</b>		
Ref:		
14.2 Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	343.306	301.334
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	1.366	0
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	11.068	19.831
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.669	4.409
	<u>360.409</u>	<u>325.574</u>
14.3 Financiële vaste activa		
Te vorderen BWS-subsidies	335	356
Deelnemingen	2.328	3.297
Langlopende vorderingen	756	637
Overige	1.653	1.748
	<u>5.072</u>	<u>6.038</u>
<b>Vlottende activa</b>		
Onderhanden projecten	12.187	19.588
14.4 Vorderingen		
Huurdebiteuren	368	389
Vorderingen op groepsmaatschappijen	376	281
Vorderingen op participanten	8.751	
Overige vorderingen	578	416
Overlopende activa	546	560
	<u>10.619</u>	<u>1.646</u>
Liquide middelen	1	1
	<u>388.287</u>	<u>352.847</u>

	2008	2007
14.5 <b>Eigen vermogen</b>		
14.5.1 Algemene reserve	70.864	67.644
14.5.2 Verenigingsreserve	18	18
	<u>70.882</u>	<u>67.662</u>
<b>Egalisatierekening</b>		
14.6 Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	0	3.738
Voorziening deelnemingen	800	1.164
	<u>800</u>	<u>4.902</u>
14.6 Langlopende schulden		
Leningen overheid	174.546	174.532
Leningen kredietinstellingen	60.345	47.454
Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden	1.366	0
Overige schulden	1.588	1.614
	<u>237.845</u>	<u>223.600</u>
14.7 Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	59.859	29.644
Schulden aan kredietinstellingen	5.018	12.044
Schulden aan leveranciers	5.310	3.051
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.905	1.265
Overlopende passiva	6.669	10.679
	<u>78.761</u>	<u>56.683</u>
	<u>388.287</u>	<u>352.847</u>

# 13 Vennootschappelijke winst-en-verliesrekening over 2008

(Na resultaatbestemming. Bedragen x € 1.000,-)

Ref:	Bedrijfsopbrengsten	2008	2007
10.1	Huren	31.760	30.222
10.2	Vergoedingen	2.763	2.677
10.3	Verkoop onroerende zaken	5.267	11.314
10.5	Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	227	499
10.6	Overige bedrijfsopbrengsten	362	484
	<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>40.379</b>	<b>45.196</b>
	<b>Bedrijfslasten</b>		
10.7	Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	33.448	33.710
10.10	Erfpacht	38	18
	Lonen en salarissen	3.470	3.187
	Sociale lasten	179	240
	Pensioenlasten	584	318
10.9	Lasten onderhoud	9.619	14.694
10.10	Overige bedrijfslasten	14.511	21.268
	<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>61.849</b>	<b>73.435</b>
	<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-21.470</b>	<b>-28.239</b>
	<b>Financiële baten en lasten</b>		
10.13	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.660	637
10.12	Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-1.957	0
10.11	Opbrengsten financiële vaste activa en effecten	0	-1.217
10.13	Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.640	-13.118
	<b>Som der financiële baten en lasten</b>	<b>-11.937</b>	<b>-13.698</b>
	<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-33.407</b>	<b>-41.937</b>
10.13	Belastingen		
14.3	Resultaat deelnemingen	924	778
	Resultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde materiële vaste activa	-32.483	-41.159
	Mutatie reële waarde materiële vaste activa	35.703	-8.151
	Aandeel derden		
	<b>Resultaat na belastingen na mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>	<b>3.220</b>	<b>-49.310</b>

# 14 Toelichting op de vennootschappelijke balans

(Per 31 december 2008 en de winst-en-verliesrekening over 2008. Bedragen x € 1.000,-)

## 14.1 Algemeen

### 14.1.1 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4 in de geconsolideerde jaarrekening.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de op pagina 9 tot en met 20 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

### 14.2 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in de navolgende schema's samengevat:

	Onroerende en roerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	Totaal
Bedrijfswaarde 1 januari 2008	301.334		301.334
Mutaties 2008			
Investerings bestaand bezit	5.718	1.366	7.084
Overboekingen			
Mutatie bedrijfswaarde	35.702		35.702
Mutatie rentabiliteitswaarde	552		552
<b>Totaal mutaties</b>	<b>41.972</b>	<b>1.366</b>	<b>43.338</b>
31 december 2008			
Bedrijfswaarde	307.058	1.366	308.424
Rentabiliteitswaarde	36.248		36.248
<b>Bedrijfswaarde 31 december 2008</b>	<b>343.306</b>	<b>1.366</b>	<b>344.672</b>

	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
1 januari 2008			
Verkrijgingsprijzen	49.155	7.760	56.915
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-28.788	-3.351	-32.139
Boekwaarden per 1 januari 2008	20.367	4.409	24.776
Mutaties 2008			
Investeringen	21.150	588	21.738
Desinvesteringen			
Afschrijvingen	-18.881	-328	-19.209
Subsidies			
Overboekingen			
	-11.568		-11.568
Totaal mutaties	-9.299	260	-9.039
31 december 2008			
Verkrijgingsprijzen	58.737	8.233	67.085
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-47.669	-3.654	-51.348
Boekwaarden per 31 december 2008	11.068	4.669	15.737

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 9.2 in de geconsolideerde jaarrekening.

### 14.3 Financiële vaste activa

	Te vorderen BWS-subsidie	Deelnemingen	Langlopende vorderingen	Overige	Totaal
1 januari 2008					
Boekwaarden	356	3.297	637	1.748	6.038
Mutaties					
Correcties voorgaande jaren		-161			-161
Toevoegingen			119	236	355
Afschrijvingen/aflossingen	-21			-331	-352
Waardeverminderingen		116			116
Terugneming van waardeverminderingen					
Resultaat deelnemingen		-924			-924
Dividend deelnemingen					
Totaal mutaties	-21	-969	119	-95	-966
Boekwaarden per 31 december 2008	335	2.328	756	1.653	5.072

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel in kapitaal (%)
Volledig geconsolideerd	
Stichting Buitenwerk ZVH, Zaandam	100
Buitenwonen ZVH BV, Zaandam	100
Ruim en Verzilverd Wonen BV, Zaandam	100
BOG-Zaanstad BV, Zaandam	100
Zaankristal BV, Zaandam	90
Flexwonen-Holland BV, Zaandam	50
Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde	
Bouwbehoud BV, Wormerveer	50
De Conrad Zaandam BV, Zaandam	50
Kristal NV, Zaandam	16,6

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. Stichting Buitenwerk ZVH heeft als commanditair vennoot een belang van 25% in Hemmes CV.

De Hemmes CV heeft in 2006 haar activa naar € 0 afgewaardeerd. Een voorziening voor de deelneming Stichting Buitenwerk ZVH is gevormd voor € 2.159.870.

Bij de overige langlopende vorderingen biedt ZVH haar huurders keuzevrijheid op het gebied van badkamers en sanitair. De verschillende productlijnen Verzekerd Wonen, Ruim Wonen en Riant Wonen kennen daarvoor elk hun eigen stelposten. 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 maandelijkse termijnen tezamen met de huur. Deze termijnen zijn op annuïteitenbasis vastgesteld met een rentecomponent van 10%. Hiervan bestaat 4% uit garantietoeslag en 6% uit directe rentevergoeding.

#### 14.4 Vorderingen

	31 december 2008	31 december 2007
Huurdebiteuren	368	389
Vorderingen op groepsmaatschappijen	376	281
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.751	0
Overige vorderingen	578	416
Overlopende activa	546	560
Totaal vorderingen	10.619	1.646

Vorderingen op groepsmaatschappijen	2008	2007
Vordering op deelneming in Stichting Buitenwerk ZVH	110	100
Vordering op deelneming in Buitenwonen ZVH BV	266	181
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	376	281

Over het gemiddeld saldo van deze rekening courantverhoudingen wordt geen rente berekend. Over aflossing en zekerheden is niets overeengekomen.

#### 14.5 Eigen vermogen

##### 14.5.1 Algemene reserve

Het verloop van de algemene reserve is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	67.662	116.973
Uit resultaatbestemming	3.220	- 49.311
Stand per 31 december	70.882	67.662

##### 14.5.2 Verenigingsreserve

Het verloop van de verenigingsreserve is als volgt:

	2008	2007
Stand per 1 januari	18	19
Overige mutaties	-	- 1
Stand per 31 december	18	18

Naast het afwaarderen van de leningen aan Stichting Buitenwerk ZVH en Flexwonen-Holland BV heeft de voorziening deelneming betrekking op het aandeel van ZVH in de negatieve nettovermogenswaarde van beide deelnemingen.

#### 14.6 Langlopende schulden

	2008 looptijd korter dan vijf jaar	2008 looptijd langer dan vijf jaar	2008 totaal	2008 rentevoet	2007 totaal	2007 rentevoet
Leningen overheid	29.138	145.408	174.546	4,56%	174.532	4,41%
Leningen kredietinstellingen	5.500	54.845	60.345	4,23%	47.454	4,90%
Terugkoopverplichting Woningen						
Verkocht onder Voorwaarden	1.366	0	1.366		0	
Overige schulden	154	1.434	1.588		1.614	
Totaal langlopende schulden	36.158	201.687	237.845		223.600	

# 15 Overige gegevens

## 14.7 Kortlopende schulden

	2008	2007
Schulden aan kredietinstellingen	59.859	29.644
Schulden aan overheid	5.018	12.044
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.905	1.265
Overige schulden	5.310	3.051
Overlopende passiva	6.669	10.679
Totaal kortlopende schulden	78.761	56.683

## 14.8 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Voor de niet uit de balans blijvende verplichtingen wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans.

Zaandam, 2 juni 2009  
Stichting Zaandams Volkshuisvesting

Directie,  
origineel getekend  
door drs. F.A.M. van Dooren

De Raad van Commissarissen  
origineel getekend  
door I.T.H. Hondius-Stout MHA

Stichting Zaandams Volkshuisvesting  
Peperstraat 86  
Zaandam

## 15.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is toegevoegd aan de overige reserves.

## 15.2 Accountantsverklaring

### Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op pagina 4 tot en met 50 opgenomen jaarrekening 2008 van Stichting Zaandams Volkshuisvesting te Zaandam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2008 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2008 met de toelichting gecontroleerd.

### Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de enkelvoudige jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

### Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## **Oordeel**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Zaandams Volkshuisvesting per 31 december 2008 en van het resultaat over 2008 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

## **Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties**

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Almere, 8 juni 2009

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door B.A. Spelbos RA

