

“ Wat we gaan doen,  
past bij de financiële  
mogelijkheden die er  
nu zijn ”

Frank van Dooren, directeur-bestuurder

op koers >

---



# Inhoud



<b>1</b>	Geconsolideerde balans per 31 december 2009 (na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)	4
<b>2</b>	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2009 (x € 1.000)	6
<b>3</b>	Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2009 (indirecte methode) (x € 1.000)	7
<b>4</b>	Algemene toelichting	8
<b>5</b>	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	10
<b>6</b>	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	18
<b>7</b>	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	22
<b>8</b>	Kasstroomoverzicht	24
<b>9</b>	Toelichting op de geconsolideerde balans (x € 1.000)	24
<b>10</b>	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	34
<b>11</b>	Overige informatie	40
<b>12</b>	Balans per 31 december 2009 (na resultaatbestemming) (x € 1.000)	41
<b>13</b>	Winst-en-verliesrekening over 2009 (x € 1.000)	43
<b>14</b>	Toelichting op de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 (x € 1.000)	44
<b>15</b>	Toelichting op de winst- en verliesrekening	48
<b>16</b>	Overige gegevens	49

# 1 Geconsolideerde balans per 31 december 2009

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000,-)

Activa	Ref.	2009	2008
<b>Vaste activa</b>			
<i>Immateriële vaste activa</i>	9.1		
Goodwill		0	20
		<b>0</b>	<b>20</b>
<i>Materiële vaste activa</i>	9.2		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie		388.276	343.306
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		1.366	1.366
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		3.913	18.333
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.343	4.683
		<b>397.898</b>	<b>367.688</b>
<i>Financiële vaste activa</i>	9.3		
Te vorderen BWS-subsidies		312	335
Deelnemingen		1.541	2.626
Langlopende vorderingen op deelnemingen		0	23
Latente belastingvordering		741	0
Overige		1.600	1.685
		<b>4.194</b>	<b>4.669</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Voorraden</i>	9.4	<b>32.984</b>	<b>17.727</b>
Onderhanden projecten	9.5	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	9.6.1	335	368
Overige vorderingen	9.6.2	8.053	2.943
Overlopende activa	9.6.3	835	552
		<b>9.223</b>	<b>3.863</b>
<i>Liquide middelen</i>	9.6.4	<b>375</b>	<b>181</b>
		<b>444.674</b>	<b>394.148</b>

<b>Passiva</b>	<b>Ref.</b>	<b>2009</b>		<b>2008</b>	
<b>Groepsvermogen</b>	9.7				
Eigen vermogen	9.7.1	76.661		70.882	
Aandeel derden	9.7.2	20		41	
			<b>76.681</b>		<b>70.923</b>
<b>Voorzieningen</b>	9.8				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		182		0	
Voorziening verlieslatend contract		8.256			
Voorziening deelnemingen	9.8.1	502		540	
			<b>8.940</b>		<b>540</b>
<b>Langlopende schulden</b>	9.9				
Leningen overheid		219.167		174.546	
Leningen kredietinstellingen		75.263		60.345	
Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden	9.9.1	1.366		1.366	
Overige schulden	9.8.2	1.562		1.608	
			<b>297.358</b>		<b>237.865</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	9.10				
Schulden aan kredietinstellingen		37.933		64.877	
Schulden aan leveranciers		3.215		9.289	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.414		2.033	
Overige schulden		78		1.001	
Overlopende passiva		19.055		7.620	
			<b>61.695</b>		<b>84.820</b>
			<b>444.674</b>		<b>394.148</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 2009 bedraagt € 72.920.

## 2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2009 (x € 1.000,-)

	Ref.	2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	10.1	32.086	31.760
Vergoedingen	10.2	3.071	2.763
Verkoop onroerende zaken	10.3	5.620	4.892
Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten	10.4	12.586	5.278
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	10.5	147	227
Overige bedrijfsopbrengsten	10.6	737	425
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>54.247</b>	<b>45.345</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Kostprijs verkoop onroerend goed	10.7	5.360	4.485
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	10.8	13.003	33.448
Erfpacht	10.9	38	38
Lonen en salarissen		3.401	3.622
Sociale lasten		237	179
Pensioenlasten		426	584
Lasten onderhoud	10.10	7.178	9.619
Kosten uitbesteed werk	10.11	12.496	4.480
Overige bedrijfslasten	10.12	9.885	10.393
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>52.024</b>	<b>66.848</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>2.223</b>	<b>-21.503</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.13	4.140	2.644
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.13	-12.891	-12.672
<b>Groepsresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-6.528</b>	<b>-31.531</b>
Belastingen	10.14	741	-20
Resultaat deelnemingen	10.15	-984	-924
<b>Groepsresultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>		<b>-6.771</b>	<b>-32.475</b>
Mutatie reële waarde materiële vaste activa	10.16	12.550	35.702
Aandeel derden		0	-8
<b>Groepsresultaat na belastingen na mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>		<b>5.779</b>	<b>3.219</b>

### 3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2009

(indirecte methode) (x € 1.000)

	Ref.	2009	2008
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
Bedrijfsresultaat		2.223	-21.503
Aanpassingen voor:			
Dotatie voorziening onrendabel		182	-3.738
Vrijval voorziening deelnemingen		-38	-614
Overige		8.256	
		<b>8.400</b>	<b>-4.352</b>
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>			
Voorraden OHW		-15.257	-4.955
Vorderingen		-5.360	-2.080
Kortlopende schulden (excl. Bankkrediet)		3.818	605
		-16.799	-6.430
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<b>-6.176</b>	<b>-32.285</b>
Betaalde interest		-8.751	-10.027
Betaalde belasting naar de winst		741	-20
Opbrengsten financiële vaste activa			
Resultaat deelnemingen		-984	-924
		-8.994	-10.971
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		<b>-15.170</b>	<b>-43.256</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			
Mutatie in materiële vaste activa		-17.660	4.402
Mutatie in financiële vaste activa		455	1.145
Mutatie immateriële vaste activa		20	20
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		<b>-17.185</b>	<b>5.567</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			
Ontvangsten uit langlopende schulden (nieuwe leningen)		46.241	49.551
Aflossing langlopende schulden		-13.692	-12.119
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		<b>32.549</b>	<b>37.432</b>
<b>Afname / toename geldmiddelen</b>		<b>194</b>	<b>-257</b>

## 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 BW2 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 Titel 9 Boek 2 BW en de stellige uitspraken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden 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 kasstroom-genererende 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 en 2009 in de belastinglatenties via het resultaat 2009 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; de consolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd
Zaan Kristal B.V., Amsterdam (95%)
Buitenwonen ZVH B.V., Zaandam (100%)
Stichting Buitenwerk ZVH, Zaandam (100%)
BOG-Zaanstad B.V., Zaandam (100%)
Ruim & Verzilverd Wonen B.V., 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 definitief ontwerp fase en 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 2009 intern geformaliseerde meerjaren begroting en bestrijken een periode van vijf 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 meerjaren onderhoudsbegroting 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 volgende parameters:

Bij het vaststellen van de parameters voor de bedrijfswaardeberekening wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de parameters van de MJP.

De volgende parameters zijn rechtstreeks uit de MJP overgenomen:

- Inflatie: 2,25%
- Huurstijging 2010: 1,00%
- Huurstijging 2011 e.v.: 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 geormerkt 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 378 verkopen in een periode van vijf jaar. Daarmee wordt recht gedaan aan het voorwaardelijke karakter van de geormerkte 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 vergelijkbare 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. Indien de regeling voorziet in een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op het terugkoopmoment dan is de verwerking overeenkomstig de terugkoopplicht. 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. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting en/of recht die/dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting/-recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### *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.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Met betrekking tot zogeheten gecombineerde projecten wordt het aandeel van de koopwoningen verantwoord onder de post onderhanden projecten, het aandeel huurwoningen wordt verantwoord onder de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling. Voor wat betreft het onrendabele deel van het gecombineerde project wordt bij het aangaan van de verplichting het onrendabele deel verminderd met het verwachte verkoopresultaat in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Bij oplevering van het totale project wordt het verkoopresultaat zowel verantwoord onder de post verkoop onroerende zaken als onder de post overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa. Daarmee wordt de economische realiteit van de transactie het best zichtbaar gemaakt.

#### *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 voorgerecalculeerde 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 waarderinggrondslagen 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 voornemen 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 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

Een vordering of 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, voor zover 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 belasting-verplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

#### *5.4.4 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 gedeclareerde 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 onder 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 derdeaandeelhouders 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 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.

### 5.8.2 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 onge-realiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

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

#### 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 2009 bedroeg dit maximumpercentage 2,5%. 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 inachtnaam 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 aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering/renovatie. Tevens worden hieronder de leefbaarheidsinvesteringen opgenomen.

### *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 bedrijfstak-pensioenfonds. 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 ZVH 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 aangegeven 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 belastingschulden 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 er van 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 renteaftspraken 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 definitief ontwerp fase 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.

## **7.3 Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft ZVH een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2006 tot en met 2009 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2009 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

## 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 (x € 1.000,-)

### 9.1 Immateriële vaste activa

	Goodwill
<b>1 januari 2009</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	100
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	80
Boekwaarde	20
<b>Mutaties</b>	
Afschrijvingen	20
<b>Totaal mutaties</b>	<b>20</b>
<b>31 december 2009</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	100
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	100
Boekwaarde	0
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 2009	343.306	1.366	344.672
<b>Mutaties 2009</b>			
Overboekingen	-5.159		-5.159
Investeringsen	42.939		42.939
Desinvesteringsen	-5.360		-5.360
Mutatie bedrijfswaarde	12.797		12.797
Mutatie rentabiliteitswaarde	-247		-247
Totaal mutaties	<b>44.970</b>	<b>0</b>	<b>44.970</b>
<b>31 december 2009</b>			
Bedrijfswaarde	352.276	1.366	353.642
Rentabiliteitswaarde	36.000		36.000
<b>Bedrijfswaarde 31 december 2009</b>	<b>388.276</b>	<b>1.366</b>	<b>389.642</b>

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling een bedrag van € 3.851.655 aan bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 4,5%.

In de post onroerende zaken zijn 6.713 woningen opgenomen. De geschatte marktwaarde van deze woningen in onverhuurde staat bedraagt € 929 mln.

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: € 636 mln. 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 € 9 mln. Ingebruikname zal in het volgende boekjaar plaatsvinden.

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de reële waarde met € 12.550 gemuteerd. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening.

Door de corporatie is een verkoopplan opgesteld waarin 378 onroerende zaken voor verkoop zijn geormerkt. De reële waarde van deze onroerende zaken bedraagt € 61 mln.

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 zaken ten dienste van de exploitatie	totaal
<b>1 januari 2009</b>			
Verkrijgingsprijzen	66.002	8.337	74.339
Cumulatieve waardevermindering en afschrijvingen	-47.669	-3.654	-51.323
Boekwaarden per 1 januari 2009	<b>18.333</b>	<b>4.683</b>	<b>23.016</b>
<b>Mutaties 2009</b>			
Investerings	16.160	119	16.279
Desinvesteringen			
Afschrijvingen/afwaarderingen	12.359	-459	11.900
Subsidies			
Overboekingen	-42.939		-42.939
Totaal mutaties	<b>-14.420</b>	<b>-340</b>	<b>-14.760</b>
<b>31 december 2009</b>			
Verkrijgingsprijzen	8.492	8.456	16.948
Cumulatieve waardevermindering en afschrijvingen	-4.579	-4.113	-8.692
<b>Boekwaarden per 31 december 2009</b>	<b>3.913</b>	<b>4.343</b>	<b>8.256</b>

### 9.3 Financiële vaste activa

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

	te vorderen BWS- subsidie	deel- nemingen	langlopende vorderingen	Latente belasting- vordering	overige	totaal
<b>1 januari 2009</b>						
Boekwaarde	<b>335</b>	<b>2.626</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>1.685</b>	<b>4.669</b>
<b>Mutaties</b>						
Investeringen					256	256
Desinvesteringen		-691				-691
Toevoegingen				741		
Aflossingen	-23		-23		-341	-387
Waarde- verminderingen						
Resultaat deelnemingen		-394				-394
Totaal mutaties	<b>-23</b>	<b>-1.085</b>	<b>-23</b>	<b>741</b>	<b>-85</b>	<b>-1.216</b>
<b>31 december 2009</b>						
Boekwaarde	<b>312</b>	<b>1.541</b>	<b>0</b>	<b>741</b>	<b>1.600</b>	<b>4.194</b>

De deelnemingen betreffen:

	Belang	resultaat boekjaar	nettovermogens- waarde per 31-12-2009
Kristal N.V.	Direct 16,6%	-590	1.220
Conrad Zaandam B.V.	Direct 50%	196	312
		<b>-394</b>	<b>1.532</b>
Hemmes Beheer B.V. (*)	Indirect 25%	0	5
Hemmes C.V.	Indirect 25%	0	0
Aanzet Bedrijfsfaciliteiten N.V.	Indirect 14%	0	4
		<b>-394</b>	<b>1.541</b>

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 exploitatie-tekorten. 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 is voor de lening van stichting Buitenwerk aan Hemmes CV van € 2.113.439 een voorziening getroffen ter hoogte van het bedrag van de lening.

### **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 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 garantie-toeslag en 6% uit directe rentevergoeding. De uitstaande vordering bedraagt per eind 2009 € 1.600.000 (eind 2008 bedroeg deze vordering € 1.653.000).

### **Latente belastingvordering**

De latente belastingvordering is opgebouwd uit een latentie op de verschillen tussen de fiscale en commerciële waardering van de verkoopvijver en de leningenportefeuille. Daarnaast is een latentie opgenomen voor de fiscaal verrekenbare verliezen tot en met 2009. De latentie is contant gemaakt op basis van de verwachte realisatiemomenten.

De specificatie van de latente belastingvordering is als volgt:

	<b>Nominale latentie</b>	<b>Waardering latentie o.b.v. CW</b>
Latentie verkoopvijver	-3.894	-3.378
Latentie leningenportefeuille	2.691	1.970
Latentie verrekenbare verliezen	3.228	2.149
	<b>2.024</b>	<b>741</b>

De overige verschillen betreffen permanente verschillen of tijdelijke verschillen die niet binnen een redelijke termijn realiseerbaar zijn en zijn derhalve niet gewaardeerd. Indien deze laatste latentie zou worden gewaardeerd tegen nominale waarde dan bedraagt deze circa € 95 miljoen. Dit betreft met name het vastgoed. Door het door-exploiteren van dit vastgoed wordt deze latentie pas ver in de toekomst gerealiseerd.

## 9.4 Voorraden

	2009	2008
Bestede kosten projecten (voor verkoop) in ontwikkeling		
grondposities	29.495	17.575
onverkochte koopwoningen in aanbouw	0	5.713
onverkochte koopwoningen gereed	18.598	0
	<b>48.093</b>	<b>23288</b>
Af: voorziening voor verliezen		
grondposities	9.571	5.388
onverkochte koopwoningen in aanbouw	0	173
onverkochte koopwoningen gereed	5.538	0
	<b>15.109</b>	<b>5561</b>
<b>Totaal projecten in ontwikkeling</b>	<b>32.984</b>	<b>17.727</b>

## 9.6 Vorderingen

### 9.6.1 Huurdebiteuren

	2009	2008
Huurdebiteuren	656	712
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-321	-344
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>335</b>	<b>368</b>

De voorziening dubieuze debiteuren is eind 2009 verlaagd naar € 320.724 (2008: € 343.785). 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 2009 1,0% van de totale jaarhuur (2008: 1,2%).

### 9.6.2 Overige vorderingen

	2009	2008
Rekening-courant deelnemingen	7.589	1.976
Overige debiteuren	464	967
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>8.053</b>	<b>2.943</b>

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

### 9.6.3 Overlopende activa

	2009	2008
Subsidies	221	402
Vooruitbetaalde bedragen	293	69
Overige	321	81
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>835</b>	<b>552</b>

Onder de overlopende activa zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 433.732 met een resterende looptijd langer dan een jaar.

### 9.6.4 Liquide middelen

	2009	2008
Kas/bank/giro	375	181

## 9.7 Groepsvermogen

### 9.7.1 Eigen vermogen

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

### 9.7.2 Aandeel derden

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

	2009	2008
Stand per 1 januari	41	33
Af/Bij: aandeel derden in winstverdeling	-21	8
<b>Stand per 31 december</b>	<b>20</b>	<b>41</b>

## 9.8 Voorzieningen

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

	Onrendabel	Deelnemingen	Verlieslatend contract	Totaal
1 januari 2009	0	540	0	540
Mutaties 2009	182	-38	8.256	8.400
<b>31 december 2009</b>	<b>182</b>	<b>502</b>	<b>8.256</b>	<b>8.940</b>

Het verlieslatend contract heeft betrekking op de koopgarantkorting in het project de Conrad. De koopgarantkorting is reeds in deze jaarrekening verwerkt.

### 9.8.1 Deelnemingen

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

De voorzieningen hebben een looptijd van 5 jaar.

## 9.9 Langlopende schulden

	2009 looptijd korter dan vijf jaar	2009 looptijd langer dan vijf jaar	2009 totaal	2009 rente- voet	2008 totaal	2008 rente- voet
Leningen overheid	71.256	147.911	219.167	4,18%	174.546	4,56%
Leningen krediet- instellingen	27.063	48.200	75.263	4,06%	60.345	4,23%
Terugkoopverplichting						
Woningen verkocht onder voorwaarden	1.366	0	1.366		1.366	
Overige schulden	151	1.411	1.562		1.608	
<b>Totaal</b>	<b>99.836</b>	<b>197.522</b>	<b>297.358</b>		<b>237.865</b>	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor 2009 bedraagt € 10.063.699. De rentabiliteitswaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 36.000.353 (2008 € 36.247.293). Dit bedrag is gesaldeerd met de bedrijfswaarde.

### Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2009 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

	Leningen overheid	Leningen krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2009	174.546	60.345	234.891
Bij: nieuwe leningen	55.200	15.000	70.200
Af: aflossingen	-10.579	-82	-10.661
<b>Stand per 31 december 2009</b>	<b>219.167</b>	<b>75.263</b>	<b>294.430</b>

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 4,05% (2008: 4,48%).

De duration van de portefeuille bedraagt 7,19 jaar (2008: 8,67 jaar).

### 9.9.1 Terugkoopverplichting VOV woningen

	2009
<b>1 januari</b>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.366
Verminderings / vermeerderingen	0
<b>Mutaties</b>	
Opwaarderingen	0
Afwaarderingen	0
	0
<b>31 december</b>	
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	1.366
Verminderings / vermeerderingen	0

### 9.9.2 Overige schulden

	overige schulden
Saldo per 1 januari 2009	1.608
Toevoegingen	
Aflossingen 2009	-46
<b>Saldo per 31 december 2009</b>	<b>1.562</b>

## 9.10 Kortlopende schulden

	2009	2008
Schulden aan kredietinstellingen	19.982	15.017
Schulden aan overheid	17.951	49.860
Schulden aan leveranciers	3.215	9.289
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.414	2.033
Overige schulden	78	1.001
Overlopende passiva	19.055	7.620
	<b>61.695</b>	<b>84.820</b>

Onder de schulden aan kredietinstellingen en overheid zijn ondermeer aangetrokken kasgeldleningen ter grootte van € 23.800.000 opgenomen.

## 9.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

### 9.11.1 Borgstelling WSW

De per 31 december 2009 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 5.900.000.

## 9.12 Financiële instrumenten

In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico'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 looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten. Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 10% risico te lopen. Dit wordt gerealiseerd door:

- langlopende leningen tegen vaste rente en 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 2009 is de actuele waarde van de swaps ca € 1.325.254 negatief, clean value.

### **9.13 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 2009 is de directeur-bestuurder opgetreden als directeur-bestuurder van Stichting Buitenwerk te Zaandam. Met deze stichting is een leningscontract afgesloten met een hoofdsom van € 100.000, rente 5,58%, looptijd vijf jaar en een leningcontract van € 1.600.000, rente 5,75%, looptijd vijf jaar. Voor deze leningen zijn geen nadere zekerheden overeengekomen.

ZVH vormt met Zaankristal BV een fiscale eenheid voor de omzet- en vennootschapsbelasting. 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.

### **9.14 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen**

#### *Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid*

ZVH vormt met Zaankristal BV 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.

## 10 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### 10.1 Huren

	2009	2008
Woningen en woongebouwen	31.200	31.304
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.048	1.089
	33.248	32.393
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.143	-524
Huurderiving wegens oninbaarheid	-19	-109
	<b>32.086</b>	<b>31.760</b>

De "te ontvangen netto huur" 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:

	2009
Gemeente Alkmaar	300
Gemeente Zaanstad	31.136
Gemeente Heiloo	247
Gemeente Purmerend	403
	<b>32.086</b>

### 10.2 Vergoedingen

	2009	2008
Servicekosten	3.071	2.845
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	0	-82
	<b>3.071</b>	<b>2.763</b>

### 10.3 Verkoop onroerende zaken

	2009	2008
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.620	4.892
Af: direct toerekenbare kosten		
Verkoopresultaat bestaand bezit	<b>5.620</b>	<b>4.892</b>

#### 10.4 Gerealiseerde opbrengst onderhanden projecten

	2009	2008
Zaankristal	12.586	5.278
Totaal opbrengst onderhanden projecten	<b>12.586</b>	<b>5.278</b>

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

	2009	2008
Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen	147	227
Geactiveerde productie m.b.t. projecten koopwoningen	0	0
Totaal geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	<b>147</b>	<b>227</b>

#### 10.6 Overige bedrijfsopbrengsten

	2009	2008
Opbrengst erfpachten	461	0
Overige bedrijfsopbrengsten	276	425
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<b>737</b>	<b>425</b>

#### 10.7 Kostprijs verkoop onroerende zaken

	2009	2008
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.360	4.485
Af: direct toerekenbare kosten		
Verkoopresultaat bestaand bezit	<b>5.360</b>	<b>4.485</b>

#### 10.8 Overige waardeveranderingen materiële vaste activa

	2009	2008
Renovatie onderhoud	-4.366	-7.492
Onrendabele projecten	-8.637	-25.956
Totaal waardeveranderingen materiële vaste activa	<b>-13.003</b>	<b>-33.448</b>

## 10.9 Erfpacht

	2009	2008
Erfpachtcanon	38	38

## 10.10 Lasten onderhoud

	2009	2008
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	4.543	4.604
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	2.635	5.015
Totaal	<b>7.178</b>	<b>9.619</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2009	2008
Planmatig onderhoud	2.635	5.015
Mutatie-onderhoud	1.908	1.933
Klachtenonderhoud	2.635	2.671
Totaal	<b>7.178</b>	<b>9.619</b>

## 10.11 Kosten uitbesteed werk

	2009	2008
Kosten uitbesteed werk	12.496	4.480

## 10.12 Overige bedrijfslasten

	2009	2008
Kostprijs overige bedrijfsopbrengsten	208	532
Kostprijs servicekosten	3.071	2.694
Complexgebonden kosten	2.761	2.284
Diverse bedrijfslasten	3.845	4.883
Totaal overige bedrijfslasten	<b>9.885</b>	<b>10.393</b>

## Accountants honoraria

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

	2009	2008
	In €	In €
Controle van de jaarrekening	42	58
Andere controlewerkzaamheden	13	4
Fiscale advisering	96	62
Andere niet-controlediensten	14	57
	<b>165</b>	<b>181</b>

## 10.13 Rentelasten en -baten

Rentelasten	2009	2008
<i>Rente langlopende schulden:</i>		
- Leningen overheid	-8.945	-7.931
- Leningen kredietinstellingen	-2.916	-2.554
- Kosten herfinanciering		
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
- Kredietinstellingen	-568	-2.020
- WSW	-50	-37
- Overige schulden	-412	-130
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-12.891</b>	<b>-12.672</b>

Rentebaten	2009	2008
<i>Geactiveerde rente materiële vaste activa</i>		
- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	3.852	2.343
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
- Te vorderen subsidie BWS	28	29
- Overige financiële vaste activa	256	264
<i>Rente op vorderingen</i>		
<i>Rente op liquide middelen</i>	4	8
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke kosten</b>	<b>4.140</b>	<b>2.644</b>

## 10.14 Belastingen

Resultaat Latente belastingverplichtingen in verband met tijdelijke verschillen:

	2009	
Bedrijfswaarde verkoopvijver	66.653	
Fiscale waarde verkoopvijver	-51.381	
Verschil		15.272
Latentie belastingverplichting verkoopvijver nominaal		3.894
Contante waarde latentie		3.378

	2009	
Nominale waarde leningenportefeuille	305.091	
Fiscale waarde leningenportefeuille	-294.539	
Verschil		-10.552
Latentie belastingvordering leningenportefeuille nominaal		2.691
Contante waarde latentie		1.970

	2009	
Nominale waarde fiscaal verrekenbare verliezen	12.687	
Verschil		12.687
Latentie belastingvordering verrekenbare verliezen nominaal		3.228
Contante waarde latentie		2.149

De totale fiscale last in de jaarrekening 2009 bedraagt:

Vpb-last latentie verkoopvijver	-3.378
Vpb-bate latentie leningenportefeuille	1.970
Vpb-bate latentie fiscaal verrekenbare verliezen 2006 t/m 2009	2.149
<b>Totaal Vpb-bate</b>	<b>741</b>

Los van de verwerkte latenties, bedraagt het fiscale resultaat 2009 € 1,2 miljoen negatief.

## 10.15 deelnemingen

	2009	2008
Resultaat deelneming Bouwbehoud BV	0	-23
Resultaat deelneming Bouwbehoud CV	0	-160
Resultaat deelneming Bouwpaint CV	0	-55
Resultaat deelneming Zaanvastgoed combinatie CV	0	24
Resultaat deelneming Buitenwonen	-593	-145
Resultaat deelneming Kristal	-590	234
Resultaat deelneming Conrad	196	-778
Diversen	3	-21
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-984</b>	<b>-924</b>

## 10.16 Mutatie reële waarde materiële vaste activa

De reële waarde in het verslagjaar is toegenomen met een bedrag van € 12.550 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	-10.173
b	effect contante waarde en restant levensduur	1.218
	<b>Gevolgen van nadere interne inschattingen parameters</b>	
a	in de huurprijscomponent	29.306
b	in de onderhoudslasten	-7.776
c	in de overige lasten	-10.290
d	in de vermogenskostenvoet	-
e	in de levensduur	6.072
f	in de restwaarde-inschatting	912
g	in de voorgenomen investeringen	2.313
	<b>Gevolgen van mutaties in het bezit</b>	
a	verkocht bezit	1.215
	<b>Rentabiliteitswaardecorrectie</b>	
a	invloed nieuwe leningen	-247
<b>Totaal</b>		<b>12.550</b>

## 11 Overige informatie

### 11.1 Werknemers

Gedurende het jaar 2009 had de corporatie gemiddeld 63,3 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 € 183.103 (voorgaand jaar € 285.068)
- leden Raad van Toezicht en voormalige leden € 35.465 (voorgaand jaar € 26.000)

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;
- 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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
F. van Dooren	147	148	34	34			15	
F. Sanders		82		20				
<b>Totaal</b>	<b>147</b>	<b>230</b>	<b>34</b>	<b>54</b>			<b>15</b>	

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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
I. Hondius	5	5			1	1
R. van Solt		4				1
C. Niestijl	4	4			1	1
R. den Teuling	4	4			1	1
J. van Boven	2	4			1	1
C. Vrouwe	4				1	
E. van der Pers	4					
M. Zonneveld	4					
T. Kuijper	4					
<b>Totaal</b>	<b>31</b>	<b>21</b>			<b>5</b>	<b>5</b>

## 12 Vennootschappelijke Balans per 31 december 2009

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	2009	2008
<b>Vaste activa</b>			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	9.2	388.276	343.306
Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		1.366	1.366
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	14.2	3.792	11.068
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		4.343	4.669
		<b>397.777</b>	<b>360.409</b>
<i>Financiële vaste activa</i>	14.3		
Te vorderen BWS-subsidies		312	335
Deelnemingen		1.532	2.328
Langlopende vorderingen		686	756
Latente belastingvordering		741	0
Overige		1.600	1.653
		<b>4.871</b>	<b>5.072</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<i>Vorraden</i>		<b>29.295</b>	<b>0</b>
Onderhanden projecten		0	<b>12.187</b>
<i>Vorderingen</i>	14.4		
Huurdebiteuren		335	368
Vorderingen op groepsmaatschappijen		808	7.122
Vorderingen op participanten		7.556	2.005
Overige vorderingen		533	578
Overlopende activa		834	546
		<b>10.066</b>	<b>10.619</b>
<i>Liquide middelen</i>		<b>0</b>	<b>1</b>
		<b>442.009</b>	<b>388.288</b>

	Ref.	2009		2008	
<b>Eigen vermogen</b>	14.5				
Algemene reserve	14.5.1	76.643		70.864	
Verenigingsreserve	14.5.2	18		18	
			<b>76.661</b>		<b>70.882</b>
<b>Egalisatierekening</b>					
<b>Voorzieningen</b>	14.5				
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		182		0	
Voorziening deelnemingen		1.740		800	
Voorziening verlieslatend contract		8.256		0	
			<b>10.178</b>		<b>800</b>
<b>Langlopende schulden</b>	9.8				
Leningen overheid		219.167		174.546	
Leningen kredietinstellingen		75.263		60.345	
Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder					
Voorwaarden		1.366		1.366	
Overige schulden		1.561		1.588	
			<b>297.357</b>		<b>237.845</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	14.6				
Schulden aan kredietinstellingen		17.951		49.860	
Schulden aan overheid		19.982		15.017	
Schulden aan leveranciers		1.844		5.310	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.269		1.905	
Overlopende passiva		16.767		6.669	
			<b>57.813</b>		<b>78.761</b>
			<b>442.009</b>		<b>388.288</b>

## 13 Vennootschappelijke Winst-en-verliesrekening over 2009 (x € 1.000)

	Ref.	2009	2008
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>			
Huren	10.1	32.086	31.760
Vergoedingen	10.2	3.071	2.763
Verkoop onroerende zaken	10.3	5.620	5.267
Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf	10.5	147	227
Overige bedrijfsopbrengsten	10.6	738	362
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>		<b>41.662</b>	<b>40.379</b>
<b>Bedrijfslasten</b>			
Kostprijs verkoop onroerend goed	10.7	5.360	4.485
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	10.8	12.730	33.448
Erfpacht	10.9	38	38
Lonen en salarissen		3.401	3.470
Sociale lasten		237	179
Pensioenlasten		426	584
Lasten onderhoud	10.10	7.178	9.619
Overige bedrijfslasten	15.1	9.729	10.026
<b>Som der bedrijfslasten</b>		<b>38.799</b>	<b>61.849</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>2.863</b>	<b>-21.470</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.2	4.214	2.660
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		29	-1.957
Opbrengsten financiële vaste activa en effecten			
Rentelasten en soortgelijke kosten	15.2	-12.864	-12.640
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-8.621</b>	<b>-11.937</b>
Tussentelling		-5.758	-33.407
Belastingen	10.14	741	
Resultaat deelnemingen	15.3	-1.754	924
<b>Resultaat na belastingen vóór mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>		<b>-6.771</b>	<b>-32.483</b>
Mutatie reële waarde materiële vaste activa		12.550	35.703
Aandeel derden			
<b>Resultaat na belastingen na mutatie reële waarde materiële vaste activa</b>		<b>5.779</b>	<b>3.220</b>

## 14 Toelichting op de balans per 31 december 2009 en de winst-en-verliesrekening over 2009 (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

Voor een nadere toelichting op onroerende en roerende zaken in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar paragraaf 9.2 in de geconsolideerde jaarrekening.

	Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	totaal
<b>1 januari 2009</b>			
Verkrijgingsprijzen	58.737	8.323	67.060
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-47.669	-3.654	-51.323
Boekwaarden per 1 januari 2009	<b>11.068</b>	<b>4.669</b>	<b>15.737</b>
<b>Mutaties 2009</b>			
Investerings	23.304	119	23.423
Desinvesterings			
Afschrijvingen	12.359	-445	11.914
Subsidies			
Overboekings	-42.939	0	-42.939
Totaal mutaties	<b>-7.276</b>	<b>-326</b>	<b>-7.602</b>
<b>31 december 2009</b>			
Verkrijgingsprijzen	8.371	8.442	16.813
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.579	-4.099	-8.678
<b>Boekwaarden per 31 december 2009</b>	<b>3.792</b>	<b>4.343</b>	<b>8.135</b>

### 14.3 Financiële vaste activa

	Te vorderen BWS-subsidie	Deelnemingen	Langlopende vorderingen	Latente belastingvordering	Overige	totaal
<b>1 januari 2009</b>						
Boekwaarden	<b>335</b>	<b>2.328</b>	<b>756</b>	<b>0</b>	<b>1.653</b>	<b>5.072</b>
<b>Mutaties</b>						
Investeringen						
Desinvesteringen						
Toevoegingen		20		741	256	1.017
Aflossingen	-23	-34	-70		-309	-436
Waardeverminderingen						
Afboeken naar voorziening		972				972
Resultaat deelnemingen		-1.754				-1.754
Totaal mutaties	<b>-23</b>	<b>-796</b>	<b>-70</b>	<b>741</b>	<b>-53</b>	<b>201</b>
<b>31 december 2009</b>						
Boekwaarden	<b>312</b>	<b>1.532</b>	<b>686</b>	<b>741</b>	<b>1.600</b>	<b>4.871</b>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel in kapitaal
	%
<b>Volledig geconsolideerd</b>	
Stichting Buitenwerk ZVH, Zaandam	100
Buitenwonen ZVH B.V., Zaandam	100
Ruim en Verzilverd Wonen B.V., Zaandam	100
BOG-Zaanstad B.V., Zaandam	100
Zaankristal B.V., Zaandam	95
<b>Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde</b>	
De Conrad Zaandam B.V., Zaandam	50
Kristal N.V., 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 € 2.253.461. Flexwonen-Holland BV en Bouwbehoud BV zijn in 2009 verkocht.

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 2009	31 december 2008
Huurdebiteuren	335	368
Vorderingen op groepsmaatschappijen	808	7.122
Vorderingen op participanten en op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.556	2.005
Overige vorderingen	533	578
Overlopende activa	834	546
	<b>10.066</b>	<b>10.619</b>

Vorderingen op groepsmaatschappijen	2009	2008
Vordering op deelneming in Stichting Buitenwerk ZVH	0	110
Vordering op deelneming in Buitenwonen ZVH BV	388	266
	<b>388</b>	<b>376</b>

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

## 14.5 Eigen vermogen

### 14.5.1 Algemene reserve

Het verloop van de algemene reserve is als volgt:	2009	2008
<b>Stand per 1 januari</b>	70.864	67.644
Uit resultaatbestemming	5.779	3.220
<b>Stand per 31 december</b>	<b>76.643</b>	<b>70.864</b>

### 14.5.2 Verenigingsreserve

Het verloop van de verenigingsreserve is als volgt:

	2009	2008
Stand per 1 januari	18	18
Overige mutaties	-	-
<b>Stand per 31 december</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Naast het afwaarderen van de leningen aan Stichting Buitenwerk ZVH heeft de voorziening deelneming betrekking op het aandeel van ZVH in de negatieve netto-vermogenswaarde van de deelneming.

## 14.6 Kortlopende schulden

	2009	2008
Schulden aan kredietinstellingen	17.951	49.860
Schulden aan overheid	19.982	15.017
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.269	1.905
Overige schulden	1.844	5.310
Overlopende passiva	16.767	6.669
	<b>57.813</b>	<b>78.761</b>

## 14.7 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

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

## 15 Toelichting op de winst- en verliesrekening

### 15.1 Overige bedrijfslasten

	2009	2008
Kostprijs overige bedrijfsopbrengsten	208	612
Kostprijs servicekosten	3.071	2.694
Complexgebonden kosten	2.763	2.284
Diverse bedrijfslasten	3.687	4.436
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>9.729</b>	<b>10.026</b>

### 15.2 Rentelasten en rentebaten

Rentelasten	2009	2008
<i>Rente langlopende schulden</i>		
Leningen overheid	-8.945	-7.931
Leningen kredietinstellingen	-2.916	-2.554
Kosten herfinanciering		
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Kredietinstellingen	-568	-2.020
WSW	-50	-37
Overige schulden	-385	-98
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-12.864</b>	<b>-12.640</b>

Rentebaten	2009	2008
<i>Geactiveerde rente materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	3.852	2.343
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
<i>Rente financiële vaste activa</i>		
Leningen U/G	106	98
Overige financiële vaste activa	256	219
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke kosten</b>	<b>4.214</b>	<b>2.660</b>

## 15.2 Resultaat deelnemingen

	2009	2008
Resultaat deelneming Bouwbehoud B.V.	0	-23
Resultaat deelneming Bouwbehoud C.V.	0	-160
Resultaat deelneming Bouwpaint C.V.	0	-55
Resultaat deelneming Zaanvastgoed combinatie C.V.	0	24
Resultaat deelneming Buitenwonen	-693	-145
Resultaat deelneming Kristal	-590	234
Resultaat deelneming Conrad	196	-778
Resultaat Buitenwerk	-94	-11
Diversen	0	-10
Resultaat ZaanKristal	-573	0
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-1.754</b>	<b>-924</b>

## 16 Overige gegevens

### 16.1 Voorstel resultaatbestemming

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

## 16.2 Accountantsverklaring

Aan het bestuur en de Raad van Toezicht van  
Stichting Zaandams Volkshuisvesting te Zaandam

### **Accountantsverklaring**

#### *Verklaring betreffende de jaarrekening*

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2009 van Stichting Zaandams Volkshuisvesting te Zaandam bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009 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 2009 en van het resultaat over 2009 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.

Amsterdam, 24 juni 2010  
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door B.A. Spelbos RA

> [www.zvh.nl](http://www.zvh.nl)

---