

JAARREKENING

Balans per 31 december 2020

Winst-en-verliesrekening over 2020

Kasstroomoverzicht 2020

Toelichting op de balans per 31 december 2020

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-daeb

WNT-verantwoording 2020 Stichting Zayaz

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(na resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.101.222	1.885.161
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	142.951	133.280
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.139	12.190
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.010	7.868
	<u>2.282.322</u>	<u>2.038.499</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.052	1.919
Financiële vaste activa	(3)	
Latente belastingvordering(en)	207	224
Overige vorderingen	40.234	42.036
	<u>40.441</u>	<u>42.260</u>
Vlottende activa		
Voorraden	(4)	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.058	2.207
Overige voorraden	6.242	6.215
	<u>8.300</u>	<u>8.422</u>
Vorderingen	(5)	
Huurdebiteuren	310	316
Overheid	14	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.178	4.301
Overige vorderingen	212	309
Overlopende activa	333	251
	<u>4.048</u>	<u>5.178</u>
Liquide middelen	(6)	
	6.547	8.911
	<u>2.343.710</u>	<u>2.105.190</u>

		31 december 2020	31 december 2019
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.386.077	1.204.975
Overige reserves		441.630	413.794
		<u>1.827.707</u>	<u>1.618.769</u>
Voorzieningen	(8)		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		15.144	30.334
Latente belastingverplichtingen		3.921	4.019
Overige voorzieningen		0	435
		<u>19.065</u>	<u>34.788</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		447.943	401.458
Overige schulden		19.766	20.398
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		11.848	11.218
		<u>479.557</u>	<u>433.074</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan leveranciers		1.099	3.267
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		3.393	2.902
Overige schulden		5.020	4.500
Overlopende passiva		7.868	7.889
		<u>17.381</u>	<u>18.559</u>
		<u>2.343.710</u>	<u>2.105.190</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	91.898	89.680
Opbrengsten servicecontracten	(12)	2.656	2.614
Lasten servicecontracten	(13)	-2.828	-2.791
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14)	-7.557	-7.755
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-27.332	-29.722
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-17.747	-14.509
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		39.090	37.517
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	6.840	7.965
Toegerekende organisatiekosten	(18)	-172	-246
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19)	-4.817	-5.352
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.851	2.367
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-12.865	-19.379
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21)	201.969	130.555
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(22)	332	339
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		189.436	111.515
Opbrengsten overige activiteiten	(23)	165	-27
Nettoresultaat overige activiteiten		165	-27
Overige organisatiekosten	(24)	-1.791	-1.791
Kosten omtrent leefbaarheid	(25)	-304	-332
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	(26)	-1.802	-1.835
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(27)	658	471
Rentelasten en soortgelijke kosten	(28)	-14.231	-14.405
Financiële baten en lasten		-15.375	-15.769
Resultaat voor belastingen		213.072	133.480
Belastingen	(29)	-4.134	-2.176
Resultaat na belastingen		208.938	131.304

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	92.197		89.755
Vergoedingen	2.780		2.751
Overige bedrijfsontvangsten	245		243
Ontvangen interest	31		23
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		95.252	92.773
<i>Uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-8.118		-8.790
Onderhoudsuitgaven	-26.341		-24.390
Overige bedrijfsuitgaven	-11.224		-9.850
Betaalde interest	-14.053		-14.744
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-78		-85
Verhuurdersheffing	-13.193		-10.267
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-154		-189
Vennootschapsbelasting	-3.091		-5.757
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-76.254	-74.072
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.999	18.701
transporteren		18.999	18.701

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	2020		2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		18.999	18.701
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.273		8.199
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0		328
Verkoopontvangsten grond	201		774
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		7.474	9.302
<i>Uitgaven</i>			
Nieuwbouw huur	-52.078		-17.409
Verbeteruitgaven	-22.126		-13.135
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-178		0
Investerings overig	0		-202
Investerings overig niet te borgen	-513		0
Externe kosten bij verkoop	-426		-363
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-75.321	-31.109
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-67.847	-21.807
<i>Financiele vaste activa</i>			
FVA ontvangsten		0	4.620
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-67.847	-17.187
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Nieuwe te borgen leningen		64.000	103.000
<i>Uitgaven</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen		-17.515	-99.875
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		46.485	3.125
		-2.364	4.639
Liquide middelen			
Mutatie liquide middelen		-2.364	4.639

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. De jaarrekening is opgesteld in duizenden euro's, tenzij anders vermeld. De bedragen opgenomen in de tekstuele toelichting zijn in hele euro's. De jaarrekening wordt opgesteld op basis van continuïteitsveronderstelling.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

In de balans en winst-en-verliesrekening zijn verwijzingen opgenomen naar de toelichting.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Zayaz (geregistreerd onder KvK-nummer 16024737), statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch zijn gericht op het gebied van volkshuisvesting.

Stichting Zayaz bezit de meerderheid in 27 VVE's, welke niet in de jaarrekening zijn verwerkt omdat hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Zayaz is feitelijk gevestigd op Eekbrouwersweg 8 te 's-Hertogenbosch.

Regelgeving

De jaarrekening van Stichting Zayaz is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Stelselwijziging

Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 dienen "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt te worden. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Bij Zayaz werd de verwerking al op deze manier gedaan.

Wijziging in waardering voorziening

Met ingang van boekjaar 2020 wordt de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringscontant gemaakt. Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging zou in 2019 een effect van € 1.449.000 lagere voorziening en hoger resultaat hebben gehad.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Zayaz.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van plus en min 10 procent.

Salderen

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

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

Continuïteit

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van Stichting Zayaz. Echter, als gevolg van de uitbraak van het coronavirus wereldwijd, zijn door de Nederlandse overheid ingrijpende maatregelen genomen om de verspreiding van dit virus onder controle te krijgen. Deze maatregelen en mogelijke maatregelen die nog volgen, hebben naar verwachting belangrijke financiële gevolgen voor ondernemingen in Nederland. Deze gevolgen zijn op dit moment nog niet te overzien. De door de Nederlandse overheid genomen maatregelen kunnen impact hebben op de ontwikkeling van de netto-omzet en daarmee de ontwikkeling van het resultaat van Stichting Zayaz. Ook de financiële positie (liquiditeit en solvabiliteit) van Stichting Zayaz kan daardoor onder druk komen te staan, met als gevolg mogelijke onzekerheid over de continuïteitsveronderstelling. Door de Nederlandse overheid is een breed pakket aan maatregelen aangekondigd ter ondersteuning van ondernemers. Op grond van de financiële positie van Stichting Zayaz per balansdatum en de positieve invloed van de ondersteuningsmaatregelen door de overheid die de negatieve financiële gevolgen van de uitbraak van het coronavirus zullen beperken, acht het bestuur van Stichting Zayaz een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening mogelijk. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het Niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

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

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Stichting Zayaz hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden, BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woonegelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde minus de verstrekte korting. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Zayaz. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie (met andere woorden geen overdrachtskosten). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Het beleid van Stichting Zayaz is om 80% van de woningen te verhuren tegen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens en 20% onder de liberalisatiegrens.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

Stichting Zayaz heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten staan in de toelichting beschreven.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

Overig financieel vast actief is gewaardeerd op nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

Dit betreft grondposities zonder concrete bouwbestemming. De waardering is tegen verkrijgingsprijs, bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen. De verkrijgingsprijs betreft kosten die rechtstreeks betrekking hebben op de verwerving van de grond. De bijzondere waardevermindering wordt bepaald op basis van de marktwaarde welke wordt vastgesteld door een externe taxateur. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Bij de grondposities bestaat er nog geen inzicht in aard, omvang en samenstelling van het toekomstige bouwplan, daarom worden de grondposities beschouwd als Niet-DAEB vastgoed.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De voorraden worden periodiek geïnventariseerd.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau als zijnde het verschil tussen de waardering van het vastgoed op basis van de stichtingskosten (zonder afschrijvingen) en het actuele waarde model. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve worden de mutaties via de overige reserves verwerkt.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Zayaz op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen van 3,3% (2019: 3,6%) wordt gehanteerd die de gemiddelde rente op basis van de leningsportefeuille weergeeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 woningcorporatie 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 woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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 verwachte investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen marktwaarde. Deze voorziening wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar is voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Zayaz, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de nettorente ad 2,45% (2019: 2,7%) genomen.

Latentie voor onroerende zaken in exploitatie

Het beleid van Stichting Zayaz is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. De exploitatieduur van een onroerende zaak voor Zayaz zal over het algemeen eindigen door verkoop of sloop en zal altijd vervangen worden door nieuwbouw of aankoop van verhuurobjecten, bedoeld voor exploitatie van de dezelfde doelgroep. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Het beleidsvoornemen van Zayaz is erop gericht dat zich de cyclus van het steeds doorschuiven van de fiscale afwikkeling naar de nieuwe verhuurobjecten zich in continuïteit voordoet. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt. De nominale waarde bedraagt circa € 107.000.000 negatief (2019: € 59.000.000 negatief).

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking 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 de 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.

Zayaz heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

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.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is toegelicht onder de langlopende schulden.

Zayaz maakt gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Zayaz met betrekking tot deze derivaten (hedge instrumenten) kostprijs-hedge accounting toe.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Stichting Zayaz maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Zayaz de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290.

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Stichting Zayaz past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Stichting Zayaz documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Operational leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 5,1% (op individueel niveau), waarbij de maximale huursomstijging 2,6% bedroeg. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering) van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

De korting op de verhuurderheffing uit hoofde van regeling vermindering verhuurderheffing wordt verrekend in de post verhuurderheffing en wordt verwerkt op het moment dat de definitieve beschikkingen zijn ontvangen.

Personeel

- Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

- Pensioenlasten

Zayaz heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door opdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De pensioenregeling van Zayaz wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door opdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Zayaz valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Zayaz en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Zayaz beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Zayaz, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt gemiddeld over 2020 volgens opgave van het fonds 103,1% (2019: 110,7%). Op basis van het uitvoeringsre

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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. Daarnaast ook de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde, afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities en afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Rentebaten en rentelasten

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, de herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Latente belastingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Zayaz een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het percentage per activiteit berekend door middel van het gemiddeld aantal FTE.

De toegerekende organisatiekosten aan de verschillende activiteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De omzetbelasting wordt toegerekend aan de activiteiten waar zij betrekking op heeft.

GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Stichting Zayaz heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Conform beschreven in de toelichting bij de balans omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

De niet-DAEB activiteiten van Stichting Zayaz zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren, met als doel het voorzien in de stedelijke (vrije sector) woonbehoefte.
- Het verhuren van 255 (van DAEB naar niet-DAEB overgeheveld) woningen met een huurprijs die passend is voor huishoudens met een middeninkomen.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat - direct of indirect - een verbinding heeft met DAEB activiteiten in wijken.
- Het genereren van een financieel rendement dat op termijn kan worden ingezet voor DAEB-activiteiten.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2018 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele aan- en verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

5 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	760.182	733.774	80.195	81.376
Cumulatieve herwaardering	1.145.229	1.042.936	56.067	51.334
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-20.250	-18.969	-2.982	-3.924
Stand per 1 januari	<u>1.885.161</u>	<u>1.757.741</u>	<u>133.280</u>	<u>128.786</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings	216	0	0	0
Desinvesterings	-2.760	-3.080	-29	-883
Herwaardering	192.035	124.309	9.934	6.246
Herclassificaties	-2.033	-1.881	-24	0
Mutatie erfpacht	0	0	-210	-869
Overige mutaties	28.604	8.072	0	0
Totaal mutaties 2020	<u>216.062</u>	<u>127.420</u>	<u>9.671</u>	<u>4.494</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	804.188	760.182	80.149	80.195
Herwaardering	1.316.584	1.145.229	65.947	56.067
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-19.549	-20.250	-3.145	-2.982
	<u>2.101.222</u>	<u>1.885.161</u>	<u>142.951</u>	<u>133.280</u>

De herclassificaties betreffen de overheveling van vastgoed in exploitatie naar vastgoed bestemd voor verkoop.

De overige mutaties in DAEB vastgoed in exploitatie betreft de overboeking vanuit Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, bestaande uit stichtingskosten (€ 41.926.000) en de geactiveerde voorziening onrendabel (-/- € 12.495.000) en sloop bestaand bezit (-/- € 324.000). Tevens betreft het een overboeking naar Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (-/- € 503.000).

Het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie ultimo 2020 bestaat uit vastgoed in exploitatie (€ 142.550.000) en erfpacht (€ 401.000).

Uitgangspunten marktwaarde

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening is grotendeels gebruik gemaakt van de Parameters conform Handboek of Best Practice. Bij twee vrijheidsgraden, Instandhoudingsonderhoud en Mutatieleegstand, is in overleg met de taxateur afgeweken van het Handboek of Best Practice. Bij Instandhoudingsonderhoud is o.b.v. de Vastgoed Taxatie Wijzer 2020 het onderhoud voor het doorexploiteer- en uitpondscenario bepaald. Dit leidt tot de volgende gemiddelden:

	EGW	MGW	EZH	SEH	IZH	PP	BOG	MOG
Instandhoudingsonderhoud <25 jaar (uitponden)	€ 982	€ 1.018	€ 934	€ 504	Handboek	€ 63	Handboek	Handboek
Instandhoudingsonderhoud >25 jaar (doorexploiteren)	€ 1.648	€ 1.528	€ 1.434	€ 551	Handboek	€ 69	Handboek	Handboek
Mutatieleegstand	Handboek	Handboek	Handboek	Handboek	0/3/6 mnd	Handboek	3/6/9 mnd	0/3/6 mnd
					Gem: 1,9 mnd		Gem: 6,3 mnd	Gem: 3,6 mnd

Inschakeling taxateur

De taxaties van het vastgoed zijn wederom uitgevoerd door Dansen van der Vegt (DvdV). De grondlocatie is getaxeed door Van de Berk & Kerkhof. Beide taxateurs zijn deskundig en onafhankelijk en ingeschreven in het register van taxateurs.

Dit jaar kiezen we er opnieuw voor om zowel het deel 'volledige taxatie' als het deel 'markttechnische update' door de taxateur uit te laten voeren. Zayaz kiest er niet voor om een deel van de taxaties zelf uit te voeren.

Daarnaast zijn in 2020 getaxeed:

Grondposities

Voor de grondpositie De Blokken is gekozen om deze extern te laten taxeren door een taxateur die gespecialiseerd is in (landbouw)grond. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Zayaz en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De grondpositie Vierde Kwadrant zou nog voor het eind van 2020 verkocht worden aan de gemeente. Dit heeft vertraging opgelopen, waardoor de overdracht pas in 2021 plaatsvindt. De overeengekomen verkoopprijs is meegenomen in de waardering.

De grondpositie van kleine omvang (De Haren) is door Zayaz zelf gewaardeerd conform uitgangspunten 2019.

Ontwikkellocaties (MVA i.o.)

Bij de ontwikkellocaties is de marktwaarde(stijging) bij oplevering berekend op basis van uitgangspunten uit de begroting. De stichtingskosten conform begroting zijn hier vervolgens vanaf getrokken.

Marktwaarde verhuurde staat

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Stichting Zayaz hanteert bij de marktwaardewaardering voor een deel de parameters uit het handboek. Daarnaast wordt er in een aantal gevallen gebruik gemaakt van vrijheidsgraden. De belangrijkste parameters kunnen als volgt worden gespecificeerd (exclusief woonwagens en tijdelijke eenheden):

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

WON	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Contractuur per maand	€ 592	€ 247	€ 1.476
Markthuur per maand	€ 910	€ 439	€ 1.548
Leegwaarde	€ 207.637	€ 82.200	€ 427.101
Disconteringsvoet DE	5,46%	4,15%	6,27%
Disconteringsvoet UP	6,06%	4,44%	7,03%
Exit Yield DE	4,91%	3,37%	7,91%
Exit Yield UP	4,90	2,95%	7,75%
Mutatiegraad	8,5%	4,0%	35,0%
Exploitatiekosten DE	€ 3.549	€ 975	€ 4.911

Dit resulteert in de volgende ratio's (exclusief woonwagens en tijdelijke eenheden):

WON	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Leegwaarderatio	73,93%	22,56%	103,04%
Leegwaarde / WOZ	116%	85%	240%
Kapitalisatiefactor actuele huur	24,94	14,56	45,38
Kapitalisatiefactor Markthuur	15,97	11,72	25,25
BAR	4,13%	2,20%	6,87%
Huur-Leegwaarde ratio	3,1%	1,47%	10,44%

Naast woningen zien we bij de overige categorieën de volgende cijfers:

Bij parkeren zien we de volgende cijfers:

PAR	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Contractuur per maand	€ 47,90	€ 13,84	€ 75,79
Markthuur per maand	€ 67,53	€ 25,-	€ 90,-
Leegwaarde	€ 17.125	€ 7.500	€ 24.000
Disconteringsvoet DE	6,1%	6,1%	6,1%
Disconteringsvoet UP	6,4%	6,4%	6,4%
Exit Yield DE	6,50%	6,25%	6,75%
Exit Yield UP	6,73%	6,50%	7,00%
Mutatiegraad	22,4%	2,0%	92,6%
Exploitatiekosten DE	€ 225	€ 34	€ 321

Dit resulteert in de volgende ratio's:

PAR	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Leegwaarderatio	72,6%	59,1%	88,8%
Leegwaarde / WOZ	110%	51%	152%
Kapitalisatiefactor actuele huur	22,6	14,1	28,1
Kapitalisatiefactor Markthuur	15,3	12,6	20,5
BAR	4,8%	3,6%	7,1%
Huur-Leegwaarde ratio	3,5%	2,6%	6,6%

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

BOG/MOG heeft geen uitpondscenario en daarom zijn de leegwaarde en alle leegwaarde gerelateerde ratio's niet in dit overzicht opgenomen.

BOG/MOG	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Contractuur per maand	€ 1.339	€ 0	€ 13.203
Markthuur per maand	€ 1.614	€ 53	€ 12.500
Disconteringsvoet DE	8,6%	5,7%	11,0%
Exit Yield DE	9,1%	6,4%	12,9%
Exploitatiekosten DE	€ 3.460	€ 78	€ 27.717

Dit resulteert in de volgende ratio's:

BOG/MOG	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Kapitalisatiefactor actuele huur*	12,6	5,4	32,0
Kapitalisatiefactor Markthuur	10,1	6,3	16,3
BAR*	9,2%	3,1%	18,4%

* M.u.v. complexen met actuele huur < € 10,-

Ook Zorg-vastgoed heeft geen uitpondscenario en daarom zijn de leegwaarde en alle leegwaarde gerelateerde ratio's niet in dit overzicht opgenomen.

ZORG	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Contractuur per maand	€ 2.517	€ 369	€ 13.256
Markthuur per maand	€ 2.483	€ 350	€ 13.775
Disconteringsvoet DE	7,1%	6,2%	8,4%
Exit Yield DE	7,2%	6,1%	9,2%
Exploitatiekosten DE	€ 5.570	€ 573	€ 33.390

Dit resulteert in de volgende ratio's:

ZORG	gemiddeld	Laagste waarde	Hoogste waarde
Kapitalisatiefactor actuele huur	15,1	8,3	37,6
Kapitalisatiefactor Markthuur	13,4	10,3	15,3
BAR	7,3%	2,7%	12,0%

Markthuur(stijging)

Voor alle complextypen wordt de vrijheidsgraad markthuur toegepast. De markthuur wordt voor alle complexen door de taxateur op basis van referenties vastgesteld. De vrijheidsgraad markthuurstijging wordt toegepast voor alle complextypen en volgt de uitgangspunten vastgesteld in het Marktwaardeoverleg Brabant, aangezien deze voldoende specifiek zijn geënt op de situatie bij Zayaz.

Exit yield

Door de taxateur is in uitzonderlijke gevallen een exit yield toegepast voor bepaling van de eindwaarde. Uitgangspunt hierbij is wel dat de taxateur geen wijzigingen aanbrengt tenzij, na overleg, is vastgesteld dat de marktwaarde zonder aanpassingen een onwenselijke uitkomst laat zien. Dat houdt in dat theoretisch gezien voor alle complextypen de exit yield een vrijheidsgraad is.

Leegwaarde(stijging)

De vrijheidsgraad leegwaarde wordt toegepast voor alle relevante complextypen (met uitpondschema), dit betreft EGW, MGW en parkeren. De leegwaarde wordt door de taxateur op basis van referenties bepaald. De vrijheidsgraad leegwaardestijging wordt toegepast voor relevante complextypen (met uitpondschema). Voor de leegwaardestijging is de leegwaardereeks van Noord-Brabant conform afspraken in het Marktwaardeoverleg Brabant als uitgangspunt genomen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet (DV) wordt modelmatig bepaald voor de woningcomplextypen op basis van het model van Value Metrics. Voor de BOG-complextypen wordt ook een modelmatige benadering gebruikt, maar dan het model van onze taxateur Dansen van der Vegt zelf. Voor Parkeren wordt een vast percentage gebruikt. In alle gevallen geldt dat de disconteringsvoet een vrijheidsgraad is.

Mutatie- en verkoopkans

De mutatiegraad is een vrijheidsgraad, waarbij het 5-jaars historisch gemiddelde door Zayaz is opgevoerd. In overleg met de taxateur is een ondergrens van 4% bij doorexpluiten en 5% bij uitponden afgesproken, in afwijking van het waarderingshandboek. Conform handboek zijn wel alle mutatiegraden afgerond op hele percentages.

Uitgangspunt is dat alleen in uitzonderlijke gevallen de taxateur de mogelijkheid heeft de mutatiegraad aan te passen als deze niet reëel wordt geacht.

Onderhoud

De vrijheidsgraad onderhoud wordt toegepast voor alle complextypen. De normen voor instandhoudingsonderhoud zijn gebaseerd op VTW normen 2020.

Schematische vrijheid

In 2020 hebben we de schematische vrijheid niet gebruikt.

Bijzondere uitgangspunten

Voor de tijdelijke wooneenheden (statushouders), woonwagens en standplaatsen is 'bijzondere uitgangspunten' als vrijheidsgraad ingericht.

Voor de overige complextypen wordt deze vrijheidsgraad niet toegepast.

Complexindeling

De waarderingscomplexen zijn ongewijzigd. Bij nieuwe complexen wordt dezelfde systematiek gebruikt, op basis van onder andere bouwjaar, ligging, strategie en typologie.

WOZ-informatie

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 12.961 (2019: 12.845) verhuureenheden opgenomen met een WOZ-waarde van € 2.494.916.000 (2019: € 2.308.847.000). In de post niet-DAEB zijn 1.698 (2019: 1.702) verhuureenheden opgenomen met een WOZ-waarde van € 146.716.000 (2019: € 138.689.000). De WOZ-waarde is gebaseerd op de WOZ-beschikking betreffende het jaar 2020 (peildatum 1-1-2019).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde en laat een realistischer beeld zien van de waarde op basis van het beleid van de corporatie en daarmee samenhangende kasstromen.

Omdat de doelstelling van Zayaz is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast komt het beleid van een corporatie op onderdelen als huur, beheer en onderhoud niet altijd overeen met de keuzes van een belegger. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Hieronder wordt de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Zayaz en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur (streefhuur);
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud (VTW) wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.093.192.000 (2019: € 1.018.326.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 116.474.000 (2019: € 87.416.000).

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>	<u>Totaal</u>
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde per 31 december 2020	2.101.222	142.550	2.243.772 *
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-40.052	-3.073	-43.125
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	980.270	26.853	1.007.123
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-12.218	-587	-12.805
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	80.030	2.883	82.913
Beleidswaarde per 31 december 2020	<u>1.093.192</u>	<u>116.474</u>	<u>1.209.666</u>

*) exclusief erfpacht € 401.000

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)

Bij de marktwaarde wordt in 60% van de complexen bij mutatie de woning verkocht. Uitponden levert direct hoge kasstromen op. Bij de beleidswaarde is in deze stap het uitgangspunt dat niets wordt verkocht en de woning bij mutatie tegen markthuur wordt verhuurd. De inkomsten van verkoop vervallen en daarvoor in de plaats komen lagere huurinkomsten, daarnaast vervallen de overdrachtskosten. Op de totale portefeuille is het effect van niet verkopen ruim € 43.000.000 positief. Welke wordt veroorzaakt doordat de marktwaarde scenario's doorexploteeren en uitponden per complex dichtbij elkaar liggen. Bij de beleidswaarde vallen de overdrachtskosten weg bij doorexploteeren en heb je een positief effect inzake beschikbaarheid.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

Bij deze stap wordt bij mutatie niet de markthuur gevraagd, maar de streefhuur van de corporatie. In veel gevallen, zeker in 's-Hertogenbosch, ligt de markthuur van een woning boven de liberalisatiegrens en vrijwel altijd boven de 1e aftoppingsgrens. Het beleid van Zayaz is om 80% van de woningen te verhuren tegen een huurprijs onder de 1e aftoppingsgrens en 20% onder de liberalisatiegrens. Door het verschil in huurinkomsten is de afslag ten opzichte van de marktwaarde ruim € 781.000.000. Daarnaast kiest Zayaz ervoor om woningen in het sociale segment te verhuren. Hierdoor dienen we (meer) verhuurderheffing af te dragen, wat bij de markthuur vaak niet het geval is. Hierdoor stijgen de uitgaven en daalt de beleidswaarde nog verder met € 226.000.000. De totale daling van de waarde door het verhuren tegen streefhuur c.q. beleidshuur bedraagt bijna € 1.007.000.000.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Bij de marktwaarde wordt uitgegaan van marktconform onderhoud, gespecificeerd op het type vastgoed. Hiervoor worden normbedragen gebruikt gebaseerd van de VTW op basis van doorexpluiten. De gemiddelde onderhoudsnorm conform VTW voor het bezit van Zayaz bedraagt € 1.644 per VHE.

Zayaz sluit aan bij de definities van SBR Wonen inzake onderhoud en investeringen. Op basis van deze definitie zijn onderhoud en investeringen ingerekend in de begroting. Effect is dat de gemiddelde beleidsnorm onderhoud voor het gehele bezit is: € 1.526 per woning (2019: € 1.321).

Doordat Zayaz een lagere onderhoudsnorm heeft dan in de marktwaarde, stijgt de waarde van het vastgoed in de beleidswaarde met bijna € 13.000.000.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Ook voor het beheer van de woningen van een belegger is een norm afgesproken. Deze norm is vastgelegd in het waarderingshandboek.

De gemiddelde beleidsnorm beheer voor de woongelegenheden bedraagt op basis van de uitgangspunten in onze kostenverdeelstaat € 859 per woning (2019: € 727). De kosten voor leefbaarheid worden conform de voorschriften niet in deze norm meegenomen. De basis voor het bepalen van de beheerlast zijn de lasten verhuur en beheer in de resultatenrekening.

Als gevolg van deze norm daalt de beleidswaarde met bijna € 83.000.000.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 127.776.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 44.401.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 44.833.000 lager

Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	8.793	10.579	28.070	17.977
Cumulatieve herwaardering	3.397	2.746	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-20.201	-15.307
Stand per 1 januari	12.190	13.324	7.869	2.670
<i>Mutaties</i>				
Geactiveerde productie	0	0	1.206	1.203
Investerings	0	0	73.531	31.263
Desinvesterings	-182	-2.284	0	0
Overboeking vastgoed in exploitatie	0	0	-29.104	-8.481
Overboeking voorziening onrendabele investeringen	0	0	-28.493	-18.786
Herwaarderingen	1.132	1.150	0	0
Totaal mutaties 2020	950	-1.135	17.140	5.198
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	8.611	8.793	56.328	28.070
Herwaarderingen	4.528	3.397	0	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	0	0	-31.318	-20.201
	13.139	12.190	25.010	7.868

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Er worden geen woningen meer onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. In 2020 is er 1 woning teruggekocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen nieuwbouw- en renovatieprojecten. Indien van toepassing wordt de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings hierop in mindering gebracht. Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

2. Materiële vaste activa

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Aanschaffingswaarde	7.285	7.099
Cumulatieve afwaarderingen	-2.635	-2.635
Cumulatieve afschrijvingen	-2.730	-2.167
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.919</u>	<u>2.296</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	576	187
Desinvesteringen	-53	-1
Afschrijving desinvesteringen	53	0
Afschrijvingen	-442	-563
	<u>133</u>	<u>-377</u>
Aanschaffingswaarde	7.808	7.285
Cumulatieve afwaarderingen	-2.635	-2.635
Cumulatieve afschrijvingen	-3.120	-2.730
Boekwaarde per 31 december	<u>2.052</u>	<u>1.919</u>

Afschrijvingen

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Kantoorgebouwen en werkplaats - lineair in 40 jaar

Verbouwing kantoorpand - lineair in 10 jaar

Inventarissen - lineair in 10/15 jaar

Computerapparatuur, programmatuur en transportmiddelen - lineair in 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Belastinglatentie leningen	<u>207</u>	<u>224</u>
----------------------------	------------	------------

- Belastinglatentie leningen

Deze latentie is ontstaan door de herstructurering van de leningportefeuille in 2010. De afloop van de belastinglatentie leningen is bepaald naar rato van de gemiddelde looptijd per 1 januari 2008. De in 2010 afgeloste leningen zijn hierop in mindering gebracht. De nominale waarde bedraagt € 222.000. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 52.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

	Stand per 1 januari 2020	Af	Stand per 31 december 2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Belastinglatentie leningen	<u>224</u>	<u>-18</u>	<u>207</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
(dis)Agio afkoop leningen	20.485	21.659
Herstructurering derivatenportefeuille	19.749	20.377
	<u>40.234</u>	<u>42.036</u>
<i>(dis)Agio afkoop leningen</i>		
Stand per 1 januari	21.659	23.024
Vrijval ten laste van resultaat	-1.174	-1.365
Stand per 31 december	<u>20.485</u>	<u>21.659</u>

In 2010 zijn 9 leningen voor einde looptijd afgelost en geherfinancierd. De afrekening tegen marktwaarde inzake deze vervroegde aflossing is geactiveerd en valt vrij ten laste van het resultaat over de oorspronkelijk resterende looptijd van de afgeloste leningen. Als gevolg van een breakclausule hebben in 2016, 2017 en 2018 afrekeningen plaatsgevonden welke zijn geactiveerd. Deze valt vrij ten laste van het resultaat over de resterende looptijd. Van dit bedrag wordt € 968.000 binnen een jaar gerealiseerd.

Herstructurering derivatenportefeuille

Stand per 1 januari	20.377	0
Activering herstructurering	0	20.848
Amortisatie boekjaar	-628	-471
Stand per 31 december	<u>19.749</u>	<u>20.377</u>

In 2019 heeft Zayaz 3 derivaten (renteswaps) geherstructureerd om het liquiditeitsrisico uit hoofde van toekomstige margin calls in de portefeuille te verminderen. Dit heeft ze gedaan door drie leningen met de daarbij horende renteswap te combineren tot een basisrentelening en twee fixe leningen.

De novaties zijn verwerkt onder de langlopende schulden, waarbij de totale lening is afgewikkeld tegen nominale waarde en een nieuwe lening is aangetrokken tegen de reële waarde van het bestaande derivaat plus de nominale waarde van de lening. Per saldo is de reële waarde die betaald is en gefinancierd middels een hogere rentecoupon in de nieuwe lening verwerkt. De reële waarde is vervolgens separaat opgenomen onder de langlopende schulden en kortlopende schulden. Het overlopend hedge resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa. De boekwaarde van de derivaten wordt toegerekend aan de resterende looptijd van het derivaat. De jaarlijkse toerekening van de boekwaarde aan het resultaat vindt plaats op de financiële baten en lasten. Van dit bedrag wordt € 628.000 binnen een jaar gerealiseerd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Verloop vastgoed bestemd voor de verkoop

Stand per 1 januari	2.207	1.671
Overboeking	2.058	1.881
Desinvesteringen	-2.207	-1.346
	<u>2.058</u>	<u>2.207</u>

De voorraad bestemd voor verkoop bestaat uit 12 woningen en 2 garages uit bestaand bezit opgenomen welke per balansdatum reeds leeg stonden (vorig jaar: 13 woningen en 1 bedrijfsonroerend goed).

De verwachting is dat de voorraad grotendeels binnen een jaar wordt verkocht. De verwachte opbrengst hiervan bedraagt € 2.509.000.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorraden		
Voorraad grondposities	6.107	6.087
Voorraad materialen	135	128
	<u>6.242</u>	<u>6.215</u>
 5. Vorderingen		
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	692	698
	<u>692</u>	<u>698</u>
Voorziening wegens oninbaarheid	-382	-382
	<u>310</u>	<u>316</u>
 <i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	382	403
Dotatie	52	108
Onttrekking	-52	-129
Stand per 31 december	<u>382</u>	<u>382</u>
 Overheid		
Vorderingen op gemeenten	<u>14</u>	<u>1</u>

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Vennootschapsbelasting</i>		
Vennootschapsbelastinglast boekjaar	-4.214	-1.456
Vennootschapsbelasting voorlopige aanslag boekjaar	5.578	3.270
Vennootschapsbelasting voorlopige aanslag 2019	1.814	0
Vennootschapsbelasting voorlopige aanslag 2018	0	2.488
	<u>3.178</u>	<u>4.301</u>
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen bedragen	7	15
Door te berekenen verzekeringschades	95	59
Te ontvangen rente	102	65
Overige debiteuren	8	170
	<u>212</u>	<u>309</u>
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde ICT kosten	317	201
Vooruitbetaalde overige kosten	16	50
	<u>333</u>	<u>251</u>
6. Liquide middelen		
ING-Bank	6.517	8.878
NWB	30	30
Kas	0	3
	<u>6.547</u>	<u>8.911</u>

De per 31 december 2020 aanwezige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken VOV en voorraad	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2020	1.145.229	56.067	3.679	1.204.975
Realisatie uit hoofde van verkoop	-2.688	-28	-1.438	-4.154
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	197.576	10.627	-161	208.042
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-22.086	-700	0	-22.786
Herclassificaties/herkwalificaties	-1.447	-19	1.466	0
Overige mutaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>1.316.584</u>	<u>65.947</u>	<u>3.546</u>	<u>1.386.077</u>

Het verloop van de herwaarderingsreserve was in 2019 als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve onroerende zaken VOV en voorraad	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.042.936	51.095	3.587	1.097.618
Realisatie uit hoofde van verkoop	-3.227	-238	-1.402	-4.867
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	126.395	6.984	0	133.379
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-19.381	-1.774	0	-21.155
Herclassificaties/herkwalificaties	-1.494	0	1.494	0
Overige mutaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>1.145.229</u>	<u>56.067</u>	<u>3.679</u>	<u>1.204.975</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige reserves		
Stand per 1 januari	413.794	389.847
Resultaatbestemming boekjaar	208.938	131.304
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	22.786	21.156
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-208.042	-133.379
Realisatie herwaardering uit hoofde van verkoop	4.155	4.867
Stand per 31 december	<u>441.631</u>	<u>413.795</u>

De bestuurder stelt voor om het resultaat (€ 208.938.000 winst) over 2020 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op deze resultaatbestemming is het resultaat boekjaar aan de overige reserves toegevoegd.

Het resultaat over 2019 is toegevoegd aan de overige reserves conform het gedane voorstel. Dit is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 april 2020.

8. Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	30.334	29.083
Dotatie	23.458	34.562
Onttrekking	-28.493	-17.436
Vrijval	-10.155	-15.875
Stand per 31 december	<u>15.144</u>	<u>30.334</u>

In de vrijval is een bedrag van € 1.110.000 opgenomen voor oprenting en verandering disconteringsvoet. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 9.044.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en € 6.100.000 wordt na een jaar maar binnen vijf jaar gerealiseerd.

Latente belastingverplichtingen

Deze voorziening heeft betrekking op de tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van activa en passiva. De voorziening is berekend over de contante waarde van toekomstige rentebetalingen rekening houdend met de geldende belastingtarief van 25%.

Belastinglatentie afkoop leningen

Stand per 1 januari	4.019	5.756
Onttrekking	-97	-1.737
Stand per 31 december	<u>3.921</u>	<u>4.019</u>

De afloop van de belastinglatentie afkoop leningen betreft een lineaire afschrijving per afgeloste lening, welke een maximale looptijd heeft van 11 jaar. De latentie heeft betrekking op betaalde boeterente bij vervroegde aflossing welke fiscaal wel ineens aftrekbaar is en commercieel niet. In 2016 is er een derivaat afgekocht met een maximale looptijd van 27 jaar. In 2017 is er een derivaat afgekocht met een maximale looptijd van 25 jaar. De latentie heeft betrekking op afkoop van een derivaat welke fiscaal wel ineens aftrekbaar is en commercieel niet.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 242.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 2.885.000 na vijf jaar. De nominale waarde bedraagt € 5.121.000.

Overige voorzieningen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening verlieslatende contracten</i>		
Stand per 1 januari	435	953
Onttrekking	-435	-518
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>435</u>

De voorziening verlieslatende contracten heeft te maken met de diverse afspraken die in het verleden zijn gemaakt in het kader van reciprociteit. De voorziening is in 2020 geheel vrijgevallen.

9. Langlopende schulden

	2020	Waarvan langer dan vijf jaar	2019	Waarvan langer dan vijf jaar
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Schulden aan banken	447.943	388.224	401.458	348.288
Overige schulden	19.766	16.610	20.398	17.238
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.848	0	11.218	0
	<u>479.557</u>	<u>404.834</u>	<u>433.074</u>	<u>365.526</u>

De langlopende schulden betreffen onderhandse leningen van kredietinstellingen en overheid, deze vallen onder de borging van het WSW.

Omdat Zayaz per ultimo 2019 geen derivaten met marktwaardeverrekening meer heeft, zijn alle mogelijke margin call verplichtingen vervallen.

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2020 € 663.003.000 (2019: € 566.902.000). De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen de 6-maands Euribor.

De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet in de range van -0,522% tot 0,013% (2019: range van -0,420% tot 0,641%). Deze disconteringsvoet is gebaseerd op de swapcurves van de 6-maands Euribor.

	2020
	x € 1.000
Leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage	
Roll over	142.000
< 1%	60.000
1% - 2%	58.624
2% - 3%	60.000
3% - 4%	71.976
4% - 5%	35.059
5% - 6%	20.284
	447.943
	447.943

Leningportefeuille uitgesplitst naar resterende looptijd

<1 jaar	1.422
van 1 tot 5 jaar	58.297
van 5 tot 10 jaar	87.879
van 10 tot 15 jaar	75.079
van 15 tot 20 jaar	22.841
>20 jaar	202.425
	447.943
	447.943

Spreadherzieningen in 2020	Hoofdsom	Looptijd
	x € 1.000	jaren
NWB roll-over lening, 3 maands Euribor met spread - 5 bp	7.000	9
NWB basisrente lening, basisrente 2,805% met spread + 21 bp	13.976	39
NWB basisrente lening, basisrente 5,155% met spread + 16 bp	20.000	21
NWB roll-over lening, 3 maands Euribor met spread - 13 bp	15.000	15
NWB basisrente lening, basisrente 2,77% met spread + 17 bp	15.000	32
	70.976	116
	70.976	116

De kenmerken van de nieuw aangetrokken langlopende leningen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Nieuwe leningen conform treasuryjaarplan 2020

BNG fixe lening, rentepercentage 0,384%	10.000	12
BNG fixe lening, rentepercentage -0,282%	15.000	8
BNG fixe lening, rentepercentage 0,070%	20.000	16
	45.000	36
	45.000	36

De drie fixe leningen bij het ABP zijn aangetrokken in het kader van de financieringsbehoefte.

Zayaz heeft ultimo 2020 4 rollover leningen met variabele hoofdsom. Het maximum leenbedrag bedraagt € 55 miljoen waarvan minimaal 20% moet zijn opgenomen. Ultimo 2020 is € 47 miljoen opgenomen. Het opgenomen bedrag kan per maand of per kwartaal worden aangepast. De rente is variabel en wordt maandelijks of per kwartaal vastgesteld.

In het jaar 2021 loopt Zayaz over de totale hoofdsom van 49 miljoen renterisico als gevolg van spread- en opslagherzieningen.

	2021	2022	2023	2024	2025
Aflossingen	-0,31%	-3,61%	-3,59%	-3,60%	-1,99%
Conversie roll-over	-32,90%	-32,90%	-29,61%	-26,32%	-26,32%
Swap	27,42%	27,42%	24,13%	20,84%	20,84%
Opslagherzieningen	-4,93%	-3,18%	-3,84%	0,00%	0,00%
Totaal renterisico	-10,73%	-12,27%	-12,91%	-9,08%	-7,47%

Van het totaal van de schulden heeft € 388,2 miljoen een looptijd van meer dan vijf jaar. In 2021 bedraagt het totale bedrag aan aflossingen € 1,4 miljoen. Dit betreft reguliere aflossingen.

- Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden inclusief aan roll-overs gekoppelde derivaten bedraagt circa 3,25% (2019: 3,64%). De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 2,58% en van de derivaten 4,91%. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire, dan wel het fixe kostprijsstelsel.

- Zekerheden

De leningen zijn niet hypothecair bezwaard. Tot zekerheid van de leningen, waarvoor borgstellingen zijn verleend door de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de leningen waarvoor gemeentegarantie is verleend, geldt een verbod om zonder toestemming van betrokken partijen de eigendommen van bestemming te veranderen, uit te breiden, te vervreemden of met hypotheek of zakelijk recht te bezwaren.

Leningen o/g

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Leningen kredietinstellingen en overheid</i>		
Stand per 1 januari	401.458	398.333
Opgenomen gelden	64.000	103.000
Aflossing	-17.515	-99.875
Stand per 31 december	<u>447.943</u>	<u>401.458</u>

Overige schulden

Agio agv herstructurering derivatenportefeuille	19.749	20.377
Waarborgsommen	16	20
	<u>19.766</u>	<u>20.398</u>

Op de agio agv herstructurering derivatenportefeuille is in 2020 € 628.000 afgeschreven.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	11.218	12.558
Afname	-170	-2.151
Toevoeging	799	811
Stand per 31 december	11.848	11.218

De ontvangen waarborgsommen hebben betrekking op commerciële ruimten.

10. Kortlopende schulden

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	1.099	3.267
-------------	-------	-------

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	3.031	2.566
Loonheffing	233	221
Pensioenen	129	115
	3.393	2.902

Omzetbelasting

Omzetbelasting 4e kwartaal	3.118	2.566
Omzetbelasting suppletie 2018	-26	0
Omzetbelasting suppletie 2019	-60	0
	3.031	2.566

Overige schulden

Vooruitontvangen huur	1.218	1.104
Te betalen accountants- en advieskosten	85	89
Nog te ontvangen facturen	3.718	3.307
	5.020	4.500

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overlopende passiva		
Vakantiedagen	221	245
Rente- en bankkosten	6.687	6.551
Onbekende huurontvangsten	0	1
Te verrekenen servicekosten	855	980
Personeelsvereniging	16	14
Nog te betalen kosten	89	99
	<u>7.868</u>	<u>7.889</u>

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Zayaz maakt gebruik van derivaten om het renterisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past Zayaz met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedgeaccounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2020 € 58,1 miljoen negatief (2019: € 58,2 miljoen negatief).

De belangrijkste financiële risico's waaraan Zayaz onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Zayaz is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen. Zayaz maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Zayaz neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Zayaz staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. Zayaz beheerst het marktrisico door diversificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

De bij Zayaz afgesloten financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten alleen toegestaan ter beperking en spreiding van beschikbaarheids- en renterisico's en mits voldaan wordt aan de in het treasurystatuut genoemde eisen en geformuleerde kaders.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende tegenpartijen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de tegenpartijen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op de derivaten en de marktwaarde van de derivaten.

Om tot swaptransacties te komen heeft Zayaz een aantal kredietlijnen geopend bij banken waaronder Rentederivaten afgesloten kunnen worden. Zayaz heeft met de ING een RFD contract, met de BNG een transactieovereenkomst en met de ABN AMRO (voorheen Fortis) een NRL.

Per ultimo 2019 heeft Zayaz geen derivaten met marktwaardeverrekening meer. In maart 2019 zijn de swaps van de BNP en Deutsche Bank namelijk doorgezakt in een basisrentelening en twee fixe leningen. In april 2019 heeft de ABN AMRO laten weten dat zij afstand doet van marktwaardeverrekening op de betreffende swap.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Zayaz en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Zayaz heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Zayaz voert het dagelijks liquiditeitsbeheer uit op concernniveau. De kredietfaciliteit bij de ING-bank van € 5 miljoen gebruiken wij om de dagelijkse mutaties op te kunnen vangen.

Omdat Zayaz per ultimo 2019 geen derivaten met marktwaardeverrekening meer heeft, zijn alle mogelijke margin call verplichtingen vervallen.

Valutarisico

Stichting Zayaz loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Renterisico is in algemene termen gedefinieerd als het totale bedrag of de totale (restant) hoofdsom waarover een nu nog onbekend rentepercentage betaald zal gaan worden. Zayaz hanteert daarnaast als tweede definitie het bedrijfseconomisch renterisico.

De norm van Zayaz voor het (bedrijfseconomisch) renterisico volgens de tweede definitie is maximaal 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van een jaar.

Doelstelling bij renterisicomangement van Zayaz is het in de tijd spreiden van (her)financieringsrisico en renterisico en het voorkomen van te grote pieken in het risicoprofiel.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Renterisico per jaar	-10,73%	-12,27%	-12,91%	-9,08%	-7,47%	-9,01%	-9,02%	-9,03%	-7,94%	-3,57%
Herfinancieringsrisico per jaar	-25,53%	-17,65%	-14,55%	-3,60%	-1,99%	-3,53%	-3,54%	-5,74%	-4,65%	-3,57%

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's, die voortkomen uit de (her)financiering van Zayaz te beperken. Op deze manier worden tevens de netto-rentelasten geoptimaliseerd. Dit beleid vertaalt zich in een gewenst profiel van vastrentende en variabel rentende posities inclusief liquide middelen, waarbij de variabel rentende positie in principe niet groter is dan 15% van de netto-schuld. Ten aanzien van het risico op de opslagerzeningen (van toepassing op het herfinancieringsrisico) hanteren wij een norm van 30% van de netto-schuld.

Hedge-strategie

De financieringsstrategie van Zayaz is om de financieringsbehoefte voor een belangrijk deel in te vullen met roll-over leningen. Het afsluiten van swaps behoort niet meer tot onze strategie. Het renterisico op deze roll-over leningen werd afgedekt middels renteswaps, waardoor effectief een vaste lange rente werd betaald. De kenmerken van de instrumenten zijn daarom exact gelijk gesteld aan die van de onderliggende roll-over lening; alleen de rentestructuur is tegengesteld als die in de afgedekte positie. Het risico van veranderingen in de kasstromen uit de variabel rentende lening als gevolg van wijzigingen in de rentevoet is op die manier afgedekt.

De fluctuaties in de rente op de reeds afgesloten en toekomstige roll-over leningen zijn volledig afgedekt door de swapposities, met uitzondering van de 2 rollover leningen met variabele hoofdsom die in 2019 afgesloten zijn.

De kritische kenmerken (nominale waarde, rentevoet en coupon data) van de swaps en de afgedekte positie komen overeen. Als gevolg hiervan mag verwacht worden dat de veranderingen in de kasstromen van de lening en die van de swap in hoge mate tegengesteld correleren. De effectiviteit van de hedge relatie is derhalve op elk moment op basis van de documentatie van het instrument en de afgedekte positie vast te stellen. Financiële instrumenten worden in principe tot einde looptijd aangehouden.

Op grond hiervan hanteert Zayaz voor haar posities in financiële instrumenten methode van kostprijs hedge accounting. Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Mutaties in de marktwaarde worden derhalve niet in het resultaat en de balans verwerkt. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Derivaten

Het treasurybeleid van Zayaz wordt voor een deel gekenmerkt door de inzet van rente-instrumenten voor het afdekken van renterisico's en de inzet van roll-over leningen voor het invullen van de financieringsbehoefte.

De nominale waarde van de totale renteswappositie van Zayaz komt op € 125 miljoen (2019: € 125 miljoen).

De marktwaarde van de swapportefeuille was ultimo 2020 € 58,1 miljoen negatief (ultimo 2019: € 58,2 miljoen negatief). De volledige marktwaarde heeft betrekking op posities waarbij geen liquiditeitsstortingen (margin calls) mogelijk zijn.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De corporaties die deelnemen aan de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting.

De obligoverplichting van Zayaz aan WSW ultimo 2020 bedraagt € 17,0 miljoen (2019: € 15,4 miljoen), zijnde 3,85% van het geborgde schuldrestant.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2020 bedraagt de verplichting € 320.238 (2019 maximaal: € 344.275).

Aangegane verplichtingen

Zayaz gaat pas definitief verplichtingen aan bij nieuwbouwprojecten, indien het bestuur en de Raad van Commissarissen goedkeuring verlenen aan de realisatiefase. Per ultimo 2020 bedragen de aangegane verplichtingen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten € 31,7 miljoen (incl. BTW).

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Bij Zayaz worden zes personenauto's en acht bedrijfswagens geleased. De totale verplichting per 31 december 2020 bedraagt circa € 588.000 (2019: € 569.000). De verplichting tussen 1 en 5 jaar bedraagt € 446.000 en de verplichting langer dan 5 jaar bedraagt € 142.000. De gemiddelde restant looptijd is 50 maanden.

Daarnaast worden vier printers geleased. De totale verplichting per 31 december 2020 bedraagt circa € 66.000 (2019: € 58.000). De restant looptijd is 30 maanden.

Verder lopen de volgende verplichtingen:

- Quality service voor sanitair hygiëne, verplichting € 5.000, restant looptijd 12 maanden;
- KPN voor mobiele telefonie en data, verplichting € 22.000, restant looptijd 12 maanden.

Prestatiecontracten en contractonderhoud

Er zijn voor diverse complexen prestatiecontracten afgesloten ten behoeve van het periodiek onderhouden van het schilderwerk. De huidige contracten hebben een einddatum die varieert van 2030 tot 2038. Totaal bedrag voor 2021 (excl. BTW) bedraagt € 1.109.000.

Daarnaast zijn contracten afgesloten ten behoeve van het periodiek uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan installaties, het onderhouden van voorzieningen en overige contractuele verplichtingen. De verschillende contracten hebben een einde looptijd variërend van 2021 tot 2033. De verplichting voor het komende jaar bedraagt € 2.517.000.

Basisrenteleningen

	Hoofdsom	Restant looptijd (in jaren)
NWB basisrente lening, basisrente 2,805% met spread 21 bp	13.976	39
NWB basisrente lening, basisrente 5,155% met spread 16 bp	20.000	21
NWB basisrente lening, basisrente 2,765% met spread 4 bp	15.000	35
NWB basisrente lening, basisrente 2,77% met spread 17 bp	15.000	32
BNG basisrente lening, basisrente 3,74% met spread -5 bp	15.000	31
NWB basisrente lening, basisrente 2,78% met spread 9 bp	15.000	36
NWB basisrente lening, basisrente 2,795% met spread 9 bp	15.000	37

Kredietlimiet

De rekening-courantverhouding met banken betreft het saldo van lopende rekeningen bij de ING-bank. Deze rekeningen maken deel uit van het compensabel stelsel uit hoofde van de rekening-courantovereenkomst met de ING-bank. De kredietlimiet bedraagt € 5.000.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt.

6 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

11. Huuropbrengsten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	86.013	83.841
Onroerende zaken niet zijnde woningen	297	298
Huurderving wegens leegstand	-781	-674
Huurderving wegens oninbaarheid	-47	-99
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>85.482</u>	<u>83.366</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.910	4.786
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.759	1.812
Huurderving wegens leegstand	-248	-275
Huurderving wegens oninbaarheid	-5	-9
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.416</u>	<u>6.314</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>91.898</u>	<u>89.680</u>

De huuropbrengst van woningen en gebouwen is in 2020 met circa 2,47% toegenomen ten opzichte van 2019.

De huurderving leegstand kan worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- * € 745.000 m.b.t. mutatie (frictieleegstand);
- * € 261.000 m.b.t. model-, proef- en wisselwoning;
- * € 43.000 m.b.t. verkopen;
- * € 24.000 m.b.t. maatschappelijk.

Gemeente 's-Hertogenbosch	91.864	89.639
Gemeente Heusden	34	41
	<u>91.898</u>	<u>89.680</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	<u>2.656</u>	<u>2.614</u>
-------------------------------	--------------	--------------

De post opbrengsten servicecontracten betreft vergoedingen die huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor bijvoorbeeld het huren van een geiser, levering van water en energie en het onderhoud van gemeenschappelijke voorzieningen. De vergoeding voor leveringen en diensten is gebaseerd op de geraamde of werkelijke kosten en wordt jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. De verrekenbare kosten worden jaarlijks met de huurders afgerekend. De verwachte af te rekenen kosten zijn verantwoord onder Overlopende passiva.

13. Lasten servicecontracten

Kosten leveringen en diensten	<u>2.828</u>	<u>2.791</u>
-------------------------------	--------------	--------------

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

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

Kosten leveringen en diensten betreffen zowel de verrekenbare kosten met de huurders als een deel niet-verrekenbare kosten.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende overige organisatiekosten	2.388	2.616
Toegerekende personeelskosten	4.914	4.828
Toegerekende afschrijvingen	255	311
	<u>7.557</u>	<u>7.755</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	6.181	6.213
Sociale lasten	1.064	1.066
Pensioenlasten	1.134	1.004
	<u>8.379</u>	<u>8.282</u>

Personeelsleden

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 125 werknemers in dienst (2019: 121). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2020	2019
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en ondersteuning	11,00	6,00
Financiën en bedrijfsvoering	30,00	34,00
Wonen en vastgoed	84,00	81,00
	<u>125,00</u>	<u>121,00</u>

In 2020 heeft een verschuiving plaatsgevonden van 4 FTE van Financiën en bedrijfsvoering naar Bestuur en ondersteuning, omdat deze functies qua aard beter passen onder bestuursondersteuning.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.077	18.560
Mutatieonderhoud	5.191	4.283
Klachtenonderhoud	5.097	4.883
Toegerekende personeelskosten	1.195	1.157
Toerekende afschrijvingen	83	104
Toegerekende overige organisatiekosten	689	735
	<u>27.332</u>	<u>29.722</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Toegerekende kosten	104	102
Onroerende zaak belasting	3.121	3.027
Waterschapslasten	953	915
Verhuurderheffing	13.219	10.267
Verzekeringen	352	201
	<u>17.749</u>	<u>14.512</u>

Afschrijvingen op materiële vaste activa

Materiële vaste activa	<u>442</u>	<u>563</u>
------------------------	------------	------------

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De verkoopopbrengst is gesaldeerd met de verkoopkosten.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.840	7.822
Verkoopopbrengst onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	143
	<u>6.840</u>	<u>7.965</u>

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft de verkoop van 28 woningen, 1 bedrijfsruimte en 2 garages/parkeerplaatsen (vorig jaar: 33 woningen, 6 bedrijfsruimten en 2 garages/parkeerplaatsen).

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille bedraagt € 7.284.607 (vorig jaar € 8.199.074) en de verkoopkosten bedragen € 444.512 (vorig jaar € 377.005).

18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende kosten	<u>172</u>	<u>246</u>
---------------------	------------	------------

19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.817	5.309
Boekwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	43
	<u>4.817</u>	<u>5.352</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.853	-19.474
Gerealiseerde herwaardering onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-12	95
	<u>-12.865</u>	<u>-19.379</u>
21. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	192.035	124.309
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.934	6.246
	<u>201.969</u>	<u>130.555</u>
22. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>332</u>	<u>339</u>
23. Opbrengsten overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>165</u>	<u>-27</u>
24. Overige organisatiekosten		
Toegerekende overige organisatiekosten	601	636
Toegerekende personeelskosten	1.058	1.004
Toegerekende afschrijvingen	53	65
Bijdrageheffing Aw	78	85
	<u>1.791</u>	<u>1.791</u>
Accountantshonoraria		
Controle van de jaarrekening	116	158
Andere controlewerkzaamheden	9	9
	<u>125</u>	<u>167</u>
Bovenstaande accountantshonoraria zijn gebaseerd op de gerealiseerde kosten binnen het boekjaar.		
25. Kosten omtrent leefbaarheid		
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	<u>304</u>	<u>332</u>

De kosten leefbaarheid betreffen extern gemaakte kosten ad € 135.000 inzake een woonomgeving die schoon, heel en veilig is en kosten inzake wijkontwikkeling en indirecte kosten toegerekend aan leefbaarheid ad € 169.000. De toegerekende indirecte kosten bestaan voor € 119.000 uit personeelskosten en voor € 50.000 uit overige organisatiekosten.

Financiële baten en lasten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
26. Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		
Waardeverandering overige vorderingen	-1.802	-1.835
27. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten banken en overige vorderingen	31	0
Vrijval agio herstructurering derivaten	628	471
	<u>658</u>	<u>471</u>
28. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten langlopende leningen	-14.061	-14.209
Kosten garantie WSW/kosten herfinanciering	-94	-104
Overige rentekosten/verrekeningen	-76	-84
Overige rentelasten	0	-7
	<u>-14.231</u>	<u>-14.405</u>

29. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-4.214	-1.456
Mutatie voorziening belastingen	80	-720
	<u>-4.134</u>	<u>-2.176</u>

De acute belastingdruk over het jaar 2020 is € 4.214.000 (25% van € 16.924.000). Het belastbaar bedrag is € 16.924.000. Het effectieve belastingtarief bedraagt 1,94% (2019: 1,6%). De mutatie in 2020 van de belastingen betreft de acute belastingdruk en de mutatie in de latente belastingvorderingen en -verplichtingen. De afwijking van het wettelijk belastingtarief (25%) wordt vooral veroorzaakt door permanente en tijdelijke waarderingsverschillen. In de berekende latenties zijn alleen die waarderingsverschillen verwerkt, waarvan bekend is wanneer en op welke wijze deze tot afwikkeling komen. Indien afwikkeling onzeker is en/of in de verre toekomst is gelegen, aangevuld met de contantmaking van de latentie ertoe dat de waardering van dit deel van de latentie nihil is. Hierdoor komt voor dit deel van de latenties geen mutatie die door het resultaat loopt tot uitdrukking.

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	213.072	133.479
Bijzondere waardeverminderingen	-187.930	-109.588
Afschrijvingen	-864	-917
Tijdelijke verschillen	-7.354	-4.527
Fiscale verliescompensatie	0	-12.576
Belastbaar bedrag	<u>16.924</u>	<u>5.872</u>

7 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevroezing 2021

In 2021 mag de huur van woningen in de gereguleerde sector niet worden verhoogd. Dit heeft gevolgen voor de huurinkomsten van Zayaz; Het geschatte effect hiervan bedraagt om en nabij de € 8 miljoen aan lagere huurinkomsten over een periode van 10 jaar. Hiermee wordt rekening gehouden bij het opstellen van de nieuwe begroting.

Leningruil met Vestia

Wij dragen bij aan een structurele oplossing voor Vestia door een langlopende lening tegen 5% rente van Vestia te ruilen met een lening tegen de huidige rente van 0,55%. Dit doen we omdat Vestia met haar hoge rentelasten en omvang een systeemrisico vormt voor het WSW én we Vestia in staat stellen haar woningen te onderhouden omdat de rentelasten zo zwaar drukken op de exploitatiekasstroom dat daardoor onderhoud in het geding is gekomen. Dit alles onder het voorbehoud dat andere corporaties ook meedoen en dat hiermee ook daadwerkelijk het probleem van Vestia en het systeemrisico voor WSW wordt geëlimineerd. De verwachting is dat deze leningruil voor het einde van 2021 geëffectueerd is. De impact op Zayaz bedraagt zo'n € 200.000 extra rentelasten per jaar. Deze leningruil wordt meegenomen in de meerjarenbegroting.

8 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
Vaste activa				
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.101.222	0	1.885.161	0
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	142.951	0	133.280
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.579	2.561	9.849	2.341
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.010	0	7.868	0
	<u>2.136.811</u>	<u>145.512</u>	<u>1.902.878</u>	<u>135.621</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	945	1.108	1.119	800
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	113.246	0	101.114	0
Interne lening	43.185	0	44.290	0
Latente belastingvordering(en)	207	0	224	0
Overige vorderingen	40.234	0	42.036	0
	<u>196.872</u>	<u>0</u>	<u>187.665</u>	<u>0</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.033	24	2.007	200
Overige voorraden	10	6.097	10	6.077
Voorraad materialen	127	8	120	8
	<u>2.170</u>	<u>6.129</u>	<u>2.137</u>	<u>6.285</u>
Vorderingen				
Huurdebiteuren	297	13	307	9
Overheid	14	0	1	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.993	185	4.051	250
Overige vorderingen	212	1	308	1
Overlopende activa	313	19	237	15
	<u>3.830</u>	<u>218</u>	<u>4.904</u>	<u>275</u>
Liquide middelen	-129	6.676	3.583	5.328
	<u>5.871</u>	<u>13.024</u>	<u>10.624</u>	<u>11.887</u>
	<u>2.340.498</u>	<u>159.643</u>	<u>2.102.286</u>	<u>148.308</u>

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.320.092	65.967	1.148.908	56.067
Overige reserves	507.615	47.279	469.862	45.047
	<u>1.827.707</u>	<u>113.246</u>	<u>1.618.770</u>	<u>101.114</u>
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	15.014	130	30.330	4
Latente belastingverplichtingen	3.921	0	4.019	0
Overige voorzieningen	0	0	435	0
	<u>18.935</u>	<u>130</u>	<u>34.784</u>	<u>4</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	447.943	0	401.458	0
Overige schulden	19.749	16	20.377	20
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.479	2.368	9.019	2.199
Interne lening	0	43.185	0	44.290
	<u>477.172</u>	<u>45.570</u>	<u>430.854</u>	<u>46.510</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan leveranciers	1.035	64	3.077	190
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.195	197	2.734	169
Overige schulden	4.648	373	4.250	250
Overlopende passiva	7.805	64	7.817	72
	<u>16.683</u>	<u>698</u>	<u>17.878</u>	<u>681</u>
	<u>2.340.498</u>	<u>159.643</u>	<u>2.102.286</u>	<u>148.308</u>

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	85.482	6.416	83.364	6.316
Opbrengsten servicecontracten	2.559	97	2.520	94
Lasten servicecontracten	-2.716	-112	-2.676	-114
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-7.072	-485	-7.032	-722
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.302	-1.030	-28.277	-1.444
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-17.197	-552	-13.950	-562
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	34.754	4.335	33.948	3.567
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.615	225	6.925	1.040
Toegerekende organisatiekosten	-166	-6	-220	-26
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.588	-229	-4.468	-884
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.861	-10	2.237	130
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.577	-288	-19.363	-16
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192.035	9.934	124.309	6.246
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	281	51	289	50
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	179.739	9.697	105.235	6.280
Opbrengsten overige activiteiten	26	140	12	-39
Overige organisatiekosten	-1.687	-104	-1.644	-147
Kosten omtrent leefbaarheid	-304	0	-332	0

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

Wijzigingen in de waarde van financiële
vaste activa en van effecten die tot de
vlottende activa behoren

	-1.802	0	-1.835	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.340	2	2.196	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.231	-1.683	-14.404	-1.725
Financiële baten en lasten	-13.693	-1.681	-14.044	-1.725
Resultaat voor belastingen	200.696	12.377	125.413	8.067
Belastingen	-3.889	-245	-2.091	-85
Resultaat deelnemingen	12.132	0	7.982	0
Resultaat na belastingen	208.938	12.132	131.304	7.982

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	85.760	6.437	83.395	6.360
Vergoedingen	2.678	102	2.643	108
Overige bedrijfsontvangsten	171	73	210	33
Ontvangen interest	1.714	0	1.748	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	90.323	6.612	87.996	6.501
<i>Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-7.646	-472	-8.280	-510
Onderhoudsuitgaven	-25.340	-1.001	-23.093	-1.297
Overige bedrijfsuitgaven	-10.916	-308	-9.683	-165
Betaalde interest	-14.053	-1.683	-14.744	-1.725
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-74	-5	-80	-5
Verhuurdersheffing	-12.929	-264	-9.979	-288
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-154	0	-189	0
Vennootschapsbelasting	-2.911	-180	-5.423	-334
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-74.024	-3.912	-71.471	-4.324
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.299	2.700	16.525	2.177
transporteren	16.299	2.700	16.525	2.177

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	16.299	2.700	16.525	2.177
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	7.036	237	7.122	1.077
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	208	120
Verkoopontvangsten grond	0	201	0	774
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	7.036	438	7.330	1.971
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	-52.078	0	-17.409	0
Verbeteruitgaven	-21.968	-158	-13.111	-24
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-178	0	0	0
Investerings overig	0	-513	0	-202
Externe kosten bij verkoop	-413	-13	-330	-33
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-74.637	-684	-30.850	-259
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-67.601	-246	-23.520	1.712
<i>Financiële vaste activa</i>				
FVA ontvangsten	0	0	4.620	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-67.601	-246	-18.900	1.712
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Nieuwe te borgen leningen	64.000	0	103.000	0
<i>Uitgaven</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-17.515	0	-99.875	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investerings	1.105	-1.105	1.105	-1.105
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-16.410	-1.105	-98.770	-1.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	47.590	-1.105	4.230	-1.105
	-3.712	1.348	1.855	2.784

WNT-VERANTWOORDING 2020 STICHTING ZAYAZ

De WNT is van toepassing op Stichting Zayaz. Het voor Stichting Zayaz toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 201.000.

Het betreft hier het bezoldigingsmaximum in klasse H.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

M. Acharki

Functiegegevens

bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

161.967

Beloningen betaalbaar op termijn

23.866

Subtotaal

185.833

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

201.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Totaal bezoldiging 2020

185.833

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens

bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2019 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

161.057

Beloningen betaalbaar op termijn

22.203

Subtotaal

183.260

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

194.000

Bezoldiging

183.260

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	R.J.H. van den Dungen	M.M.C. Prins MRE	P.B.E. Vermeulen	J. van Wijngaarden
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.122 30.150	10.748 20.100	10.748 20.100	10.878 20.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	R.J.H. van den Dungen	M.M.C. Prins MRE	P.B.E. Vermeulen	J. van Wijngaarden
Functiegegevens	Voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.561 29.100	10.374 19.400	- -	10.374 19.400

Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	D.W. Hommes	M.S. van Hemsbergen
Functiegegevens	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/3 - 31/12	1/1 - 29/2
Bezoldiging		
Bezoldiging	8.957	2.239
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.805	3.295
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	D.W. Hommes	M.S. van Hemsbergen
Functiegegevens	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019		1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	-	10.374
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	19.400

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Was getekend:

's-Hertogenbosch, 26 april 2021

M. Acharki, bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Was getekend:

's-Hertogenbosch, 26 april 2021

R.J.H. van den Dungen (voorzitter)

M.M.C. Prins

D.W. Hommes

J.A. van Wijngaarden

P.B.E. Vermeulen

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Controleverklaring

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

2 Statutaire regeling winstbestemming

In de statuten van Stichting Zayaz staat geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Stichting Zayaz

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Zayaz te 's-Hertogenbosch gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Zayaz op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 De balans per 31 december 2020.
- 2 De winst-en-verliesrekening over 2020.
- 3 De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Zayaz zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 54,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de organisatie die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Zayaz en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Stichting Zayaz beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Zayaz waaronder de concern controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de organisatie die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Zayaz.

Ook hebben wij een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controle.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Overwegingen ten aanzien van naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de organisatie door inlichtingen in te winnen bij de concern controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de concern controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk kan variëren, naleving van het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Zayaz onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op woningcorporaties.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de organisatie, voor de mogelijkheid van de organisatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties te inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd en gerapporteerd in het auditplan, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 EUR 2,2 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Zayaz. Stichting Zayaz waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 76 – 80 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek 2020 zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Zayaz. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 76 – 80 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en de onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 76 – 80 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het uitvoeren van een kwalitatieve analyse waarbij de door de taxateur gehanteerde methodiek is geëvalueerd en of het taxatierapport voldoet aan de richtlijnen van de NRVt. Daarnaast is een inhoudelijke analyse van de gehanteerde parameters (mutatiegraad, disconteringsvoet, huurwaarde en leegwaarde) en ratio's (leegwaarderatio, bruto aanvangsrendementen en exploitatielasten in relatie tot de huurwaarde) uitgevoerd om de marktconformiteit van de belangrijkste vrijheidsgraden vast te stellen.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportage-standaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 81 – 82 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Zayaz gebaseerd op de door de Aw/WSW voorgeschreven normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Zayaz, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de beleidswaarde en daarvan afgeleide financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 81 – 82 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportage-standaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 3: de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 89 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo € 15,1 miljoen (2019: € 30,3 miljoen). De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten (stichtingskosten) en anderzijds de toekomstige waarde (marktwaarde) van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten voor het ontwikkelen of verbeteren van het bezit en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met de door het bestuur en/of de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben we vastgesteld dat de door het management gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en de door het bestuur en/of raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Stichting Zayaz te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het bestuur van Stichting Zayaz.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- Verslag van de raad van commissarissen.
- Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Zayaz vanaf de controle van het boekjaar 2011 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Eindhoven, 26 april 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA