

A young boy with short brown hair, wearing a blue and white long-sleeved shirt with red and white stripes on the sleeves, blue jeans, and blue sneakers, is climbing a yellow ring on a playground structure. He is standing on a grey wooden platform and holding onto the yellow ring with both hands. The background shows a park with trees and a building. The image is split diagonally: the left side is a solid red color, and the right side is a photograph of the boy. The text is overlaid on the red side.

# Een jaar met **twee kanten**

Jaarrekening 2020

vivare

## Algemene gegevens

---

<b>Statutaire naam</b>	Stichting Vivare
<b>Vestigingsplaats</b>	Gemeente Arnhem
<b>Adres</b>	Meander 825 6825 MH Arnhem
<b>Datum oprichting corporatie</b>	16 april 1918
<b>Fusiedatum</b>	1 januari 2001
<b>Datum laatste statutenwijziging</b>	28 december 2018

Vivare staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Arnhem en omstreken onder nummer 09031467.

Dit verslag is ook te lezen op: [www.vivare.nl](http://www.vivare.nl)

# Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2020	<b>04</b>
Winst- en verliesrekening over 2020	<b>06</b>
Kasstroomoverzicht 2020	<b>07</b>
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	<b>09</b>
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	<b>15</b>
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	<b>24</b>
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	<b>27</b>
Toelichting op de balans	<b>28</b>
Toelichting op de winst- en verliesrekening	<b>54</b>
Toelichting op het kasstroomoverzicht	<b>69</b>
Gebeurtenissen na balansdatum	<b>70</b>
Afzonderlijke primaire overzichten	<b>71</b>
Ondertekening van de jaarrekening	<b>82</b>
Overige gegevens	<b>83</b>

# Balans per 31 december 2020

(na winstbestemming)

Activa (in duizenden euro's)	2020	2019
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
01 DAEB vastgoed in exploitatie	3.246.114	2.973.161
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	251.580	237.832
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.926	18.975
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	331	12.463
	3.516.951	3.242.431
<b>Materiële vaste activa</b>		
05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	847	1.067
<b>Financiële vaste activa</b>		
06 Deelnemingen	-	500
07 Leningen u/g	953	1.043
08 Overige vorderingen	35.000	35.000
	35.953	36.543
Saldo vaste activa	3.553.751	3.280.041
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
09 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.173	953
10 Overige voorraden	178	178
	2.351	1.131
<b>Vorderingen</b>		
11 Huurdebiteuren	1.981	1.593
12 Overige vorderingen	93	182
13 Overlopende activa	4.010	1.385
	6.084	3.160
<b>14 Liquide middelen</b>	18.487	21.675
Saldo vlottende activa	26.922	25.966
<b>Totaal activa</b>	<b>3.580.673</b>	<b>3.306.007</b>

## Passiva (in duizenden euro's)

2020

2019

	2020	2019
<b>Eigen vermogen</b>		
15 Herwaarderingsreserve	2.304.382	2.067.088
16 Wettelijke reserve	96	482
17 Overige reserves	695.242	648.960
	2.999.720	2.716.530
<b>Voorzieningen</b>		
18 Voorziening latente belastingverplichtingen	9.698	15.391
19 Overige voorzieningen	2.255	1.770
	11.953	17.161
<b>Langlopende schulden</b>		
20 Schulden aan banken	487.530	508.481
21 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.405	18.644
	505.935	527.125
<b>Kortlopende schulden</b>		
22 Schulden aan banken	34.655	19.450
Schulden aan gemeenten	49	-
Schulden aan leveranciers	4.513	4.311
23 Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.379	5.400
24 Overige schulden	116	130
25 Overlopende passiva	18.353	15.900
	63.065	45.191
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.580.673</b>	<b>3.306.007</b>

# Winst- en verliesrekening **over 2020**

(in duizenden euro's)	2020	2019
26 Huuropbrengsten	160.942	158.487
27 Opbrengsten servicecontracten	3.816	4.161
28 Lasten servicecontracten	-4.098	-4.051
29 Overheidsbijdragen	842	917
30 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.467	-9.731
31 Lasten onderhoudsactiviteiten	-66.414	-58.643
32 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.969	-28.155
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>55.652</b>	<b>62.985</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.201	4.451
Toegerekende organisatiekosten	-234	-461
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.359	-3.950
<b>33 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>608</b>	<b>40</b>
34 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.958	-
35 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	277.997	360.016
36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	193	97
37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	57	185
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>261.289</b>	<b>360.298</b>
38 Opbrengst overige activiteiten	330	221
39 Kosten overige activiteiten	-443	-87
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-113</b>	<b>134</b>
<b>40 Overige organisatiekosten</b>	<b>-5.816</b>	<b>-5.591</b>
<b>41 Leefbaarheid</b>	<b>-3.903</b>	<b>-4.098</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-900	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	55	60
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.583	-19.205
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	171	48
<b>42 Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-19.257</b>	<b>-19.097</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>288.460</b>	<b>394.671</b>
43 Belastingen	-4.884	-17.868
44 Resultaat deelnemingen	-386	-62
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>283.190</b>	<b>376.741</b>

# Kasstroomoverzicht 2020

(in duizenden euro's)

2020

2019

	2020	2019
<b>A. Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	140.833	139.505
- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	9.196	9.471
- Onzelfstandige huurwoningen DAEB	293	312
- Zorgvastgoed (intramuraal) DAEB	7.458	7.509
- Zorgvastgoed (intramuraal) niet-DAEB	333	329
- Maatschappelijk vastgoed niet-DAEB	25	24
- Bedrijfsruimte DAEB	701	631
- Bedrijfsruimte niet-DAEB	1.145	1.226
- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	468	463
	160.452	159.470
Vergoedingen	2.593	1.198
Overheidsontvangsten	841	415
Overige bedrijfsontvangsten	92	65
Renteontvangsten	55	60
Saldo ingaande kasstromen	164.033	161.208
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	18	12
Personeelsuitgaven	13.630	13.159
Onderhoudsuitgaven	61.847	54.012
Overige bedrijfsuitgaven	20.686	21.301
Renteuitgaven	19.031	19.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	126	136
Verhuurderheffing	19.362	18.803
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.044	1.389
Vennootschapsbelasting	10.475	7.033
Saldo uitgaande kasstromen	147.219	135.608
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>16.814</b>	<b>25.600</b>



(in duizenden euro's)

2020

2019

<b>B. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>Materiële vaste activa ingaande kasstromen</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	506	396
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	3.780	4.148
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	-	2
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	4.286	4.546
<b>Materiële vaste activa uitgaande kasstromen</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	3.461	16.108
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	141	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	12.374	8.798
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	1.218	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	1.438	527
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	18.632	25.433
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa</b>	<b>-14.346</b>	<b>-20.887</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten overig	91	132
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</b>	<b>91</b>	<b>132</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-14.255</b>	<b>-20.755</b>
<b>C. Financieringsactiviteiten</b>		
20 Nieuw te borgen leningen	55.000	86.000
20 Aflossing geborgde leningen	-60.747	-78.222
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-5.747</b>	<b>7.778</b>
Mutatie liquide middelen	-3.188	12.623
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-3.188</b>	<b>12.623</b>
Liquide middelen per 1 januari	21.675	9.052
Liquide middelen per 31 december	18.487	21.675
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-3.188</b>	<b>12.623</b>



# Grondslagen van waardering in de jaarrekening

## Activiteiten

Stichting Vivare is statutair en feitelijk gevestigd in Arnhem en houdt kantoor op Meander 825 aldaar. Vivare is een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet en stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is Arnhem - Nijmegen. Ons instellingsnummer is L0658

## Regelgeving

Vivare heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

Voor zover niet anders is vermeld, zijn alle in de toelichtingen genoemde bedragen vermeld in duizenden euro's. De jaarrekening is vastgesteld op 30 juni 2021.

## Continuïteit van de activiteiten

In maart 2020 kregen Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van corona. Nog altijd leven we in een nieuwe werkelijkheid waarvan de omvang en de impact onzeker zijn. Dit heeft de nodige invloed op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen continu aangepast en afgestemd op de door het RIVM en

de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren.

Op dit moment lijken de grootste risico's van corona voor ons: uitval van medewerkers, vertraging van nieuwbouw en verduurzamingstrajecten, waardedaling van activa, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van planmatig en dagelijks onderhoud en langere leegstand van verhuurbare eenheden. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen door deze factoren niet direct voor de hand. Dat heeft de volgende redenen:

- Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Ons vastgoed in exploitatie is normaal gesproken courant en waardevast.
- Onze financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG Bank en Nederlandse Waterschapsbank (NWB) is nu geen probleem en naar verwachting geldt datzelfde voor komend jaar. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Vivare. Zo nodig kunnen we de onderhouds- en investeringsuitgaven in een lager tempo doen om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele kosten terug te brengen.

Dit in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twifelen aan de continuïteit van Vivare en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

## Stelselwijziging

### **Aanpassing uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie**

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Vivare '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. De regeling bevat aangepaste definities van 'onderhoud' en 'verbetering'. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Bij Vivare verwerkten we deze stelselwijziging prospectief met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

### Latente belastingen

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door Aedes die tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2020 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- het vastgoed bestemd voor verkoop.

Doordat bij Vivare sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen werden tot en met 2019 gewaardeerd tegen nominale waarde. Vanaf 2020 vindt waardering plaats tegen contante waarde.

Het effect van de gewijzigde waardering hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2019 in de jaarrekening 2020 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2019 en is negatief € 3,2 miljoen.

	Stand 01-01-2019 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging	Stand 01-01-2019 na stelselwijziging
<b>Bestaande uit de balansposten per 1 januari 2019</b>			
Voorziening belastinglatenties:			
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-11.512	3.849	-7.663
- Onderhoudsvoorziening	14.513	-1.155	13.358
- Swaps	-1.239	271	-968
- Leningen o/g	-690	222	-468
- Vastgoed bestemd voor verkoop	-166	27	-139
	<b>906</b>	<b>3.214</b>	<b>4.120</b>
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	1.745.540	-	1.745.540
Eigen vermogen: overige reserve	596.919	-3.214	593.705
<b>Totaal</b>	<b>2.343.365</b>	<b>-</b>	<b>2.343.365</b>

Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2019 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2019 en bedraagt positief € 62,2 miljoen. In totaal is het

cumulatief effect per 1 januari 2020 positief € 59,0 miljoen. Dit effect en ook het resultaat-effect 2019, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

	Balans 2019 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging	Balans 2019 na stelselwijziging
<b>Wijziging voorziening latente belastingverplichtingen:</b>			
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-57.754	57.754	-
- Onderhoudsvoorziening	-17.932	1.133	-16.799
- Swaps	1.214	-252	962
- Leningen o/g	62	384	446
<b>Totaal</b>	<b>-74.410</b>	<b>59.019</b>	<b>-15.391</b>
Eigen vermogen: herwaarderingsreserve	2.009.334	57.754	2.067.088
Eigen vermogen: overige reserve	647.695	1.265	648.960
<b>Totaal</b>	<b>2.657.029</b>	<b>59.019</b>	<b>2.716.048</b>

	Resultaat 2019 voor stelselwijziging	Effect stelselwijziging	Resultaat 2019 na stelselwijziging
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-7.372	-	-7.372
Aanpassingen in verband met belasting vorige boekjaren	775	-	775
Wijziging latente belastingverplichtingen:			
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-69.266	61.603	-7.663
- Onderhoudsvoorziening	-3.419	-22	-3.441
- Swaps	-25	19	-6
- Leningen o/g	-628	606	-22
- Vastgoed bestemd voor verkoop	-166	27	-139
<b>Totaal</b>	<b>-80.101</b>	<b>62.233</b>	<b>-17.868</b>

## Schattingswijziging

Vivare baseerde de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde op een tijdshorizon van vijf jaar terug en 10 jaar vooruit. In 2020 paste we deze tijdshorizon aan aan enkel 10 jaar vooruit. We berekenden de beleidswaarde per 31 december 2020 op deze nieuwe wijze. Deze schattingswijziging heeft een effect van negatief € 57 miljoen op de beleidswaarde per 31 december 2020. We pasten de beleidswaarde per 31 december 2019 niet aan, omdat wij de schattingswijziging volgens de verslaggevingsregels prospectief hebben verwerkt. Volgens de nieuwe methode zou per 31 december 2019 de beleidswaarde € 107 miljoen lager zijn.

De beleidswaarde is van invloed op de loan-to-value (LTV) en de solvabiliteit; twee kengetallen waar de toezichhouders Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw onze financiële positie op beoordelen. Het effect van de schattingswijziging op deze kengetallen is gering. De LTV stijgt en de solvabiliteit daalt met een paar procent. Deze kengetallen blijven zowel in 2020 als in 2019 ruim binnen de normen van de toezichhouders.

## Aanpassing vergelijkende cijfers van het resultaat

Vanaf verslagjaar 2020 pasten we de rubricering van de volgende baten en lasten in de winst- en verliesrekening aan:

- opbrengsten en lasten servicecontracten;
- bijdrage Autoriteit woningcorporaties.

Voor de vergelijkbaarheid zijn de cijfers 2019 hierop aangepast. Deze aanpassing houdt geen wijziging van de jaarrekening 2019 in; deze wijziging heeft geen invloed op het eigen vermogen per 31 december 2019 én het resultaat over 2019.

## Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Vivare zich diverse schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als

niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening:

### Consolidatie van groepsmaatschappijen

Vivare concludeert dat de gegevens van groepsmaatschappij Bula B.V. van te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel en maakt daarom gebruik van de vrijstelling van consolidatie op grond van artikel 2:407 lid 1 BW.

### Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen als lessor

Vivare is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. 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. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Vivare bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

### Schattingen en veronderstellingen

Vivare maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan

toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Vivare. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

### **Herwaardering vastgoedbeleggingen**

Vivare waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Vivare. Vivare heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het uitvoeringsbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers.

### **Bijzondere waardeverminderingen**

Vivare beoordeelt op iedere balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Deze beoordeling leidde niet tot een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde

van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2020, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

### **Latente belastingen**

De waardering van latente belastingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Vivare betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingen, wordt verwezen naar de toelichting op de belastingen.

### **Kapitaalbelangen**

#### **Niet-geconsolideerde maatschappijen en kapitaalbelangen**

Gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- Bula B.V. te Arnhem: 100%-deelneming (2019: 100%)
- Groene Treden Beheer B.V. te Arnhem: 50%-deelneming (2019: 50%)
- Groene Treden Ontwikkeling C.V. te Arnhem: 50%-deelneming (2019: 50%)

### **Verbonden partijen**

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties

wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

### 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;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Vivare de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Derivaten en hedge accounting'.

# Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

## Vastgoedbeleggingen

### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

#### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, volgens het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', 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 bij aanvang huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend 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 bij aanvang van het huurcontract, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex 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 waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen

dat een waarderingcomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

#### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte gronden hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

#### Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde, daar waar van toepassing na aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. 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 waarderen marktwaarde). Op basis van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden
- bedrijfsruimte en maatschappelijk vastgoed
- (intramuraal) zorgvastgoed
- parkeergelegenheden

Vivare hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.



Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is 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 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexpluatiescenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed is alleen het doorexpluatiescenario van toepassing.

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

#### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria 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 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

#### **Ingrijpende verbouwing**

In de door BZK, Aw en WSW opgestelde memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019 worden de definities van onderhoud en verbetering aangescherpt. Hierbij wordt ook ingegaan op de definities voor ingrijpende verbouwing. In de

kostprijs worden de kosten van ingrijpende verbouwingen 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.

#### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van vastgoed 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 vastgoedbeleggingen 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 die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Vivare zijn overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, worden gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

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

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

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

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake van de terugkoopverplichtingen, worden in het resultaat verantwoord onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. 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.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden. De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'Waardering na eerste verwerking'.

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

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 vastgoedportefeuille'.

### Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouw waarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van

verkoop van DAEB en niet-DAEB vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.

- Verkoop onder voorwaarden van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed, die als financieringstransactie zijn aangemerkt, ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde van het bestaand bezit op het moment van wijziging van het gebruik daarvan. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

## Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit

aan op het beleid van Vivare 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 Vivare. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexplotatiescenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 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.

Voor zover afwijkend van de 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 het vastgoed in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Rtiv artikel 15.

Vivare heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. 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 het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

## 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.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Een materieel vast actief ten dienste van de exploitatie wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding wordt verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen

De deelnemingen van Vivare in groepsmaatschappijen en andere deelnemingen (niet-groepsmaatschappijen) waarin zij invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis worden mede in aanmerking genomen de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend.

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Vivare in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Vivare in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Indien en voor zover Vivare niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen.

Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen, wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

Indien de waarde van de deelneming gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Bij de afwaardering worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

De andere deelnemingen waarop Vivare geen invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de verkrijgingsprijs gewaardeerd. Indien sprake is van een duurzame waardevermindering vindt waardering plaats tegen deze lagere waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

### Overige financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

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

#### Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde van de tegenprestatie vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

### Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

Vivare beoordeelt op iedere balansdatum of een financieel

actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Bij financiële vaste activa gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van dit verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief, en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

## Vorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (in casu moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs), verminderd met cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (in casu geschatte marktwaarde).

### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, die in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

### Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. 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 van Vivare, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Vivare 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 nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

## Voorziening latente belastingen

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

## Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor deelnemingen, loopbaanontwikkeling, jubileumuitkeringen aan personeel, de regeling Verzilverd Wonen, juridische geschillen en reorganisatie.

### Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat Vivare zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

### Voorziening voor loopbaanontwikkeling

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van Vivare op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

### Voorziening voor jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,37%. Deze disconteringsvoet is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden.

### Voorziening Verzilverd Wonen

De voorziening inzake de regeling Verzilverd Wonen omvat de contractuele verplichting uit hoofde van de volgens deze regeling aangekochte woningen. De verplichting bestaat

uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hieraan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen de contante waarde voor het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop (waartegen het vastgoed wordt geactiveerd) en de betaalde aankoopprijs. De disconteringsvoet, gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden is 3,37%. De jaarlijkse rentebijdrage is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voor gecalculerde exploitatie plaats.

### Voorziening juridische geschillen

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële risico's als gevolg van verhuurkosten die onterecht in rekening zijn gebracht in 2016. Deze is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen.

### Voorziening reorganisatie

De voorziening reorganisatiekosten is gevormd indien op balansdatum een gedetailleerd plan is geformaliseerd en de gerechtvaardigde verwachting is gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd. De voorziening bestaat uit de directe kosten van de reorganisatie.

## Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Voor de waarderinggrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Vivare zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Vastgoed verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

## Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-



rentemethode. Winsten of verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

### Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, 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

#### Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende financieringen gekoppeld aan derivaten is variabel van aard en gebaseerd op de driemaands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Vivare het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten past Vivare kostprijs-hedge accounting toe op basis van individuele hedge documentatie met vastlegging van:

- 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.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge accounting'.

#### Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

De waardering van het derivaat en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald; over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedgerelatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedgerelatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

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 is 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 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.

### 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.

### Vivare als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

### Vivare als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

# Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

## 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 Vivare 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

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

## Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

## Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

## Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

## Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. Vivare neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Vivare de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

## Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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

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

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

werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Vivare verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder regeling Verkoop onder Voorwaarden teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en Verenigingen van Eigenaren-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

### Overige organisatiekosten

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

### Leefbaarheid

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

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

## Rentebaten en -lasten

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

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

## 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 het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn 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 Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Vivare 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.

# Grondslagen voor **het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de onder de vlottende activa opgenomen effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

# Toelichting op de balans

## Vastgoedbeleggingen

### 1. en 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Historische kostprijs	1.095.205	1.065.511	147.638	150.084
Ongerealiseerde herwaardering	1.877.956	1.544.316	90.194	67.685
Boekwaarde 1 januari	2.973.161	2.609.827	237.832	217.769
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen	8.093	17.762	128	-
Investerings	18.263	6.271	1.491	35
Desinvesteringen	-88	-	-	-
Herclassificaties	4.516	4.104	-7.608	-4.792
Afwaarderingen	-14.547	-	-1.355	-
Aanpassingen marktwaarde	256.904	335.197	21.093	24.820
Totaal van de mutaties	273.141	363.334	13.749	20.063
Historische kostprijs	1.124.466	1.095.205	146.213	147.638
Ongerealiseerde herwaardering	2.121.648	1.877.956	105.367	90.194
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>3.246.114</b>	<b>2.973.161</b>	<b>251.580</b>	<b>237.832</b>
Marktwaarde in verhuurde staat	3.246.302	2.973.161	251.581	237.832
Voorziening onrendabele investeringen	-188	-	-1	-
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>3.246.114</b>	<b>2.973.161</b>	<b>251.580</b>	<b>237.832</b>

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op:

- Sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie als gevolg van nieuwe contracten (2020: € 5.195; 2019: € 3.769).
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die zijn aangemerkt voor de eigen exploitatie (2020: € 175; 2019: nihil).
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende

zaken die zijn aangemerkt voor de verkoop (2020: € 1.253; 2019: € 525).

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop (2020: € 3.267; 2019: € 1.204).
- Bestaand DAEB en niet-DAEB vastgoed waarvan de duurzame exploitatie is beëindigd om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren (2020: nihil; 2019: € 516).

De marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Type	2020	2019
Eengezinswoningen	2.337.985	2.151.663
Meergezinswoningen	1.010.601	910.118
Studenteneenheden	7.888	10.244
Bedrijfsruimte	23.476	27.786
Maatschappelijk vastgoed	292	307
Zorgvastgoed (intramuraal)	104.858	98.432
Zorgvastgoed (extramuraal)	2.213	2.671
Parkeergelegenheden	10.408	9.585
Overig	162	187
<b>Totaal</b>	<b>3.497.883</b>	<b>3.210.993</b>

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren:

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



## Woongelegenheden

In de DCF-berekening is voor onderstaande parameters in overleg met een extern taxateur afgeweken van de voorgeschreven parameters uit het waarderingshandboek.

Parameter	Uitgangspunt	2020	2019
Leegwaarde per object	Modelmatige taxatie (Ortec Finance AVM / validatie Cushman & Wakefield)	€ 202.323	€ 179.971
Markthuur	Optimale huurprijs in markt (validatie Cushman & Wakefield)	€ 846	€ 796
Instandhoudingsonderhoud per object	VEX-norm (vastgoedtaxatiewijzer)	€ 960	€ 910
Disconteringsvoet	Risicovrije rentevoet (0,26%) en algemene opslag vastgoed. Objectspecifieke opslag op basis van: - locatie - type onroerend goed - duurzaamheid - uitpondpotentie / huurpotentie	6,15%	6,57%
Markttrendement bij desinvestering	Uitgangspunten Cushman & Wakefield	5,25%	5,33%
Mutatiekans	De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, is de mutatiekans aangepast.	5,91%	6,21%

## Bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameter	2020	2019
<b>Bedrijfsmatig onroerend goed</b>		
Disconteringsvoet	7,29%	7,33%
Markttrendement bij desinvestering v.o.n	7,53%	7,83%
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>		
Disconteringsvoet	10,24%	7,33%
Markttrendement bij desinvestering v.o.n	9,26%	7,83%
<b>Zorgvastgoed</b>		
Disconteringsvoet	7,01%	6,90%
Markttrendement bij desinvestering v.o.n	8,71%	9,54%

## Parkeergelegenheden

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameter	2020	2019
<b>Parkeerplaats</b>		
Disconteringsvoet	6,92%	6,52%
<b>Garagebox</b>		
Disconteringsvoet	6,60%	6,22%

### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt een derde deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeed. Het resterende 2/3e deel wordt intern gewaardeerd op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Vivare en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde (€)	In % van reële waarde
Disconteringsvoet	6,15%	10%	- € 168.624	4,82%
Exit yield	5,25%	10%	- € 93.743	2,68%
Mutatiegraad:			- € 48.410	1,38%
- Doorexpluiten	6,50%	-10%		
- Uitponden	5,80%	-10%		
Onderhoud/beheer	€ 960	€ 150	- € 32.318	0,92%
Leegwaarde	€ 202.323	-10%	- € 113.814	3,25%
Verkoopwaardeontwikkeling	2,19%	-1%	- € 74.252	2,12%
Markthuur	€ 846	-10%	- € 46.232	1,32%

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Type	2020	2019
Eengezinswoningen	908.020	842.663
Meergezinswoningen	324.685	271.525
Studenteneenheden	7.888	-4.257
Bedrijfsruimte	23.476	27.786
Maatschappelijk vastgoed	292	307
Zorgvastgoed (intramuraal)	104.858	98.432
Zorgvastgoed (extramuraal)	2.059	2.396
Parkeergelegenheden	10.408	9.585
Overig	162	187
<b>Totaal</b>	<b>1.381.848</b>	<b>1.248.624</b>
Marktwaarde in verhuurde staat	3.497.883	3.210.993
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>2.116.035</b>	<b>1.962.369</b>

De beleidswaarde voor 2020 is € 133 miljoen hoger dan eind 2019. De disconteringsvoet is in 2020 met 0,4% verlaagd naar 6,2%. Dit heeft een positief effect van € 159 miljoen op de beleidswaarde. De verhoging van de contract- en streefhuren heeft een positief effect van € 127 miljoen op de beleidswaarde. De beleidswaarde nam met € 156 miljoen af door een hogere onderhouds- en beheernorm in 2020.

## Uitgangspunten beleidswaarde

Vivare heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Parameter	2020	2019
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	76%	75%
Norm onderhoud	€ 2.688	€ 2.521
Norm beheerlasten	€ 881	€ 852
Disconteringsvoet doorexpluiten	5,64%	6,00%

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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in artikel 15.1 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Vivare heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave.

Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de ‘maatschappelijk bestemming’ en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en

de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de paragraaf ‘Marktwaarde versus beleidswaarde’.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

	2020		2019	
	Effect op de marktwaarde	In % van de reële waarde	Effect op de marktwaarde	In % van de reële waarde
<b>Stap 0: marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>3.497.883</b>	<b>100%</b>	<b>3.210.993</b>	<b>100%</b>
Stap 1: beschikbaarheid	175.985	5%	-163.881	-5%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.327.736	-38%	-1.040.937	-32%
Stap 3: kwaliteit	-868.702	-25%	-693.031	-22%
Stap 4: beheer	-95.582	-2%	-64.520	-2%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.381.848</b>	<b>40%</b>	<b>1.248.624</b>	<b>39%</b>

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de beleidshuur gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 628 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur (2019: € 610 per maand, zijnde 73% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 559 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur (2019: € 550 per maand, zijnde 80% van maximaal redelijke huur);

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 2.715 per verhuureenheid per jaar (2019: € 2.497);
- voor meergezinswoningen: € 2.632 per verhuureenheid per jaar (2019: € 2.551);

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 884 per verhuureenheid per jaar (2019: € 850);
- voor meergezinswoningen: € 873 per verhuureenheid per jaar (2019: € 860);

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

	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde (€)	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	5,64%	0,50%	- € 113.749	-8,23%
Streefhuur per maand	€ 605	- € 25	- € 121.803	-8,81%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.569	+ € 100	- € 76.346	-5,52%

## WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 3.821 miljoen (2019: € 3.597 miljoen).

## Zekerheden en beperkingen

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

Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekte borgstelling heeft Vivare een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door dit fonds geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

## Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Vivare heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 21 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting vijf woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 0,9 miljoen en heeft een marktwaarde van € 0,6 miljoen. Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

## 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Verkrijgingsprijs	16.651	17.294
Ongerealiseerde herwaardering	2.324	1.669
Boekwaarde 1 januari	18.975	18.963
<b>Mutaties</b>		
Herclassificaties	-1.427	-525
Aanpassingen reële waarde	1.383	697
Overige mutaties	-5	-160
Totaal van de mutaties	-49	12
Verkrijgingsprijs	15.423	16.651
Ongerealiseerde herwaardering	3.503	2.324
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>18.926</b>	<b>18.975</b>

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de 'Voorraden' opgenomen als 'Vastgoed bestemd voor verkoop' en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen ingeschatte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting, waarna de waardering op ingeschatte opbrengstwaarde plaatsvindt. De opbrengstwaarde minus de waarde van de woningen is in het resultaat verantwoord onder de post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille'.

- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Ultimo 2020 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 93 (2019: 101). De contracten bevatten een verplichting tot terugkoop.

#### 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling		Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	
	2020	2019	2020	2019
Cumulatieve verkrijgingsprijs	14.404	12.552	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.941	-5.439	-	-
Boekwaarde 1 januari	12.463	7.113	-	-
<b>Mutaties</b>				
Opleveringen	-8.093	-17.762	-128	-
Investerings	2.707	23.723	152	-
Afboekingen geactiveerde kosten	-220	-	-	-
Herclassificaties	-	-516	-	-
Overige mutaties	-6.113	-	-	-
Afwaarderingen onrendabel deel	-413	-95	-24	-
Totaal van de mutaties	-12.132	5.350	-	-
Cumulatieve verkrijgingsprijs	331	14.404	-	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-1.941	-	-
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>331</b>	<b>12.463</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2020 is hiervoor een bedrag van € 16.000 (2019: € 156.000) geactiveerd.

#### Grondposities

In deze post zijn geen strategische grondposities (2019: geen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk vastgoedbeleggingen, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

## Materiële vaste activa

### 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Cumulatieve aanschafwaarde	2.721	2.706
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.654	-1.283
Boekwaarde 1 januari	1.067	1.423
<b>Mutaties</b>		
Investerings	92	15
Desinvesterings	-	-
Afschrijvingen	-312	-371
Totaal van de mutaties	-220	-356
Cumulatieve aanschafwaarde	2.813	2.721
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.966	-1.654
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>847</b>	<b>1.067</b>

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie behoren tot de categorie andere vaste bedrijfsmiddelen. De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur, rekening houdend met een eventuele restwaarde:

- automatisering: 5 jaar
- bedrijfsauto's: 8 jaar
- kantoorinventaris: 10 jaar

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere bedrijfswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wijkt verwaarloosbaar af van de historische kostprijs.

## Financiële vaste activa

### 6. Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bula B.V.	Groene Treden Beheer B.V.	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2020	492	8	500
Aanpassing resultaat vorig boekjaar	-378	-8	-386
Waardevermindering deelnemingen	-114	-	-114
Boekwaarde 31 december 2020	-	-	-

## 7. Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

### Woonzorgcentrum Pleyade

Stand 1 januari 2020	1.043
Aflossingen	-90
<b>Stand 31 december 2020</b>	<b>953</b>

De vordering op Woonzorgcentrum Pleyade bestaat ultimo 2020 uit meerdere leningen. De rente op deze leningen bedraagt 5,5%. De resterende looptijd is negen jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verstrekt.

## 8. Overige vorderingen

De post 'Overige vorderingen' bestaat uit de liquiditeiten die als onderpand zijn gestort door de negatieve marktwaarde van zes swapcontracten. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen en is in 2011 voldaan.

## Vorraden

### 9. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht bestemd voor verkoop én DAEB en niet-DAEB vastgoed die niet meer in exploitatie zijn en waarvoor de verkoopactiviteiten daadwerkelijk zijn aangevangen. Het verloop van de post is als volgt:

	2020	2019
Verkrijgingsprijs	404	2.575
Ongerealiseerde herwaardering	549	414
Boekwaarde 1 januari	953	2.989
<b>Mutaties</b>		
Desinvesteringen	-3.356	-3.950
Herclassificaties	4.519	1.729
Aanpassingen reële waarde	57	185
Totaal van de mutaties	1.220	-2.036
Verkrijgingsprijs	1.998	404
Ongerealiseerde herwaardering	175	549
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.173</b>	<b>953</b>

### Toelichting verwachte verkopen

Terzake van het vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door de toegelaten instelling opgesteld verkoopplan in de komende

vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.



Verwachte verkopen DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2020	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2020)	6	521	395
Woongelegenheden (2021 tot en met 2024)	48	5.774	9.289
Bedrijfsruimten	6	2.217	3.082
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>8.512</b>	<b>12.766</b>

Verwachte verkopen niet-DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2020	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2020)	7	1.253	1.508
Woongelegenheden (2021 tot en met 2024)	19	3.328	4.764
Bedrijfsruimten	14	4.564	4.492
<b>Totaal</b>	<b>40</b>	<b>9.145</b>	<b>10.764</b>

## 10. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de servicewagens.

## Vorderingen

### 11. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast huren ook te vorderen service-, herstel- en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurdebiteuren zijn tevens kosten van

mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Zittende huurders	1.869	1.575
Vertrokken huurders	2.363	2.072
Vordering op huurdebiteuren	4.232	3.647
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.251	-2.054
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.981</b>	<b>1.593</b>

## 12. Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Overige debiteuren	90	171
Fietsplan personeel	3	11
<b>Totaal</b>	<b>93</b>	<b>182</b>

## 13. Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Nog te ontvangen bedragen	279	168
Vooruitbetaalde huur en servicekosten	2.938	159
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	323	403
Vooruitbetaalde overige kosten	470	655
<b>Totaal</b>	<b>4.010</b>	<b>1.385</b>

## 14. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Bank	18.487	21.675
<b>Totaal</b>	<b>18.487</b>	<b>21.675</b>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Vivare.

## Eigen vermogen

### 15. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal
Stand 1 januari 2019	1.658.427	84.558	1.689	866	1.745.540
Mutatie door verkopen	-	-	-10	-920	-930
Mutatie marktwaarde	303.355	17.826	655	642	322.478
<b>Stand 31 december 2019</b>	<b>1.961.782</b>	<b>102.384</b>	<b>2.334</b>	<b>588</b>	<b>2.067.088</b>
Stand per 1 januari 2020	1.961.782	102.384	2.334	588	2.067.088
Mutatie door verkopen	-	-	-16	-1.058	-1.074
Mutatie marktwaarde	223.790	12.193	1.189	1.196	238.368
<b>Stand 31 december 2020</b>	<b>2.185.572</b>	<b>114.577</b>	<b>3.507</b>	<b>726</b>	<b>2.304.382</b>

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Per 31 december 2020 is in totaal € 2.304 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 2.067 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 2.116 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.962 miljoen) dat op basis

van het beleid van Vivare niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vivare. De mogelijkheden voor Vivare om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van Vivare is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Vivare.

## 16. Wettelijke reserve

Het verloop van de wettelijke reserve deelnemingen is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	482	543
Resultaatboek boekjaar	-386	-61
<b>Stand 31 december</b>	<b>96</b>	<b>482</b>

De wettelijke reserve is gevormd voor vermogensvermeerderingen van de deelnemingen Groene Treden Beheer B.V. en

Groene Treden Ontwikkeling C.V. waarvan uitkering niet zonder beperkingen kan worden bewerkstelligd.

## 17. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	647.695	596.919
Stelselwijziging	1.265	-3.214
Nieuwe stand 1 januari	648.960	593.705
Mutatie boekjaar	283.190	376.741
Mutatie herwaarderingsreserve	-237.294	-321.548
Mutatie wettelijke reserve	386	61
<b>Stand 31 december</b>	<b>695.242</b>	<b>648.960</b>

### Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 283 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2020 ad € 283 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.
- Het toevoegen van € 237 miljoen aan de herwaarderingsreserve vanuit de overige reserves.

- Het verminderen van de wettelijke reserve met het resultaat deelnemingen van negatief € 386.000 en dit bedrag toe te voegen aan de overige reserves

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

## Voorzieningen

### 18. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingverplichtingen worden hierna toegelicht:

#### a. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Bij sloop en vervangende nieuwbouw vindt in beginsel geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de fiscale boekwaarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. Vivare is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen en brengt daarmee de fiscale boekwaarde op het moment van sloop en nieuwbouw in als onderdeel van de fiscale vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 3.498 miljoen en de fiscale boekwaarde € 2.982 miljoen, per saldo een verschil van € 516 miljoen. De latentie is dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil.

#### b. Vastgoed bestemd voor verkoop

Voor eenheden waarbij fiscale verkoopwinsten zijn begroot, wordt gebruik gemaakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Hierdoor vindt geen fiscale afwikkeling plaats en wordt geen latentie gevormd.

#### c. Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

#### d. Derivaten

Bij de door Vivare toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening; de rentederivaten zijn niet in de commerciële balans opgenomen. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende derivaten. In de jaarrekening is voor het waarderingsverschil een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

#### e. Voorziening groot onderhoud

In de jaarrekening is voor de voorziening groot onderhoud een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van deze voorziening. Commercieel is geen voorziening groot onderhoud gevormd.

De Belastingdienst Arnhem heeft, conform een landelijk ingenomen standpunt, over het fiscale jaar 2017 bezwaren geuit tegen de door Vivare gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. In onderling overleg is besloten om de opgebouwde voorziening gefaseerd vrij te laten vallen in de komende jaren. In de fiscale positie van de jaarrekening 2020 is rekening gehouden met een vrijval van de reeds gevormde onderhoudsvoorziening uit 2017.

## Stand latente belastingverplichtingen

De latente belastingverplichtingen opgenomen in de balans

en de hiermee samenhangende latente belastinglasten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	-7.663
Onderhoudsvoorziening	-11.220	-16.799	5.580	-3.441
Swaps	1.031	962	69	-6
Leningen o/g	491	446	44	-21
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	-	-139
<b>Totaal latente belastingverplichting</b>	<b>-9.698</b>	<b>-15.391</b>	<b>5.693</b>	<b>-11.271</b>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2020:

2020	Jaar-rekening	Fiscaal	Vershil	Nominale waarde latentie	Contante waarde latentie
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.497.883	2.979.919	517.964	129.491	-
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	-47.241	-47.241	-11.810	-11.220
Waarde van swaps	-	5.146	5.146	1.287	1.031
Waarde van leningen o/g	522.184	519.254	-2.930	-733	491
<b>Totaal</b>	<b>4.020.067</b>	<b>3.457.078</b>	<b>472.939</b>	<b>118.235</b>	<b>-9.698</b>

2019	Jaar-rekening	Fiscaal	Vershil	Nominale waarde latentie	Contante waarde latentie
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.210.993	2.944.323	266.670	57.867	-
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	-82.640	-82.640	-17.933	-16.799
Waarde van swaps	-	5.594	5.594	1.214	962
Waarde van leningen o/g	527.931	524.855	-3.076	-667	446
<b>Totaal</b>	<b>3.738.924</b>	<b>3.392.132</b>	<b>186.548</b>	<b>40.481</b>	<b>-15.391</b>

De nominale latentie is berekend tegen het geldende belastingtarief van 25,0% (2019: 21,7%). De voorziening latente belastingverplichtingen is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,40% (2019: 3,37%).

### Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) met een ondergrens van € 1,0 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar.

Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet-aftrekbare rente ultimo 2020 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2020 bedraagt het saldo niet-aftrekbare rente € 5,3 miljoen.

### Verloop latente belastingverplichtingen

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

#### Voorziening latente belastingverplichtingen

Boekwaarde 1 januari 2020	15.391
Afname	-5.693
<b>Boekwaarde 31 december 2020</b>	<b>9.698</b>
Looptijd < 1 jaar	5.064
Looptijd > 5 jaar	-793

### 19. Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Deel- nemingen	Loopbaan- ontwikkeling	Jubilea	Verzilverd Wonen	Overig	Totaal
Stand 1 januari 2020	-	463	417	475	415	1.770
Dotatie	786	114	28	55	-	983
Onttrekking	-	-100	-	-89	-309	-498
<b>Stand 31 december 2020</b>	<b>786</b>	<b>477</b>	<b>445</b>	<b>441</b>	<b>106</b>	<b>2.255</b>
Looptijd < 1 jaar	786	477	46	60	106	1.474
Looptijd > 5 jaar	-	-	314	160	-	474

## Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

2020

	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
20. Schulden aan banken	3,40%	50.395	437.135	487.530
21. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	18.405	18.405
<b>Totaal</b>		<b>50.395</b>	<b>455.540</b>	<b>505.935</b>

2019

	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
20. Schulden aan banken	3,37%	65.107	443.374	508.481
21. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	18.644	18.644
<b>Totaal</b>		<b>65.107</b>	<b>462.018</b>	<b>527.125</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende

schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar de 'Financiële instrumenten'.

## 20. Schulden aan banken

Het verloop van deze post is als volgt:

2020

Schuldrest 1 januari 2020	527.931
Aflossingsverplichting 2020	-19.450
Stand 1 januari 2020	508.481
<b>Mutaties</b>	
Nieuwe leningen	55.000
Aflossingen	-60.746
Totaal van de mutaties	-5.746
Schuldrest 31 december 2020	522.185
Aflossingsverplichting 2021	-34.655
<b>Stand 31 december 2020</b>	<b>487.530</b>

De reële waarde van de schulden aan banken is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen en bedraagt € 669 miljoen (2019: € 632 miljoen).

### Zekerheden

Van de schulden aan banken is € 522 miljoen (2019: € 523 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Vivare zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van

€ 3,8 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bevestiging te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

### Achterstelling

Onder de schulden aan banken zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.



## 21. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

2020

Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.230
Waardevermeerderingen	2.414
Boekwaarde 1 januari	18.644
<b>Mutaties</b>	
Teruggekochte woningen	-1.266
Opwaarderingen	1.190
Overige mutaties	-163
Totaal mutaties	-239
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	15.028
Waardevermeerderingen	3.377
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>18.405</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 93 woonegelegenheden (2019: 101).

## Kortlopende schulden

### 22. Schulden aan banken

De schulden aan banken bestaan uit de aflossingsverplichtingen 2021 op de schulden aan banken.

### 23. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Omzetbelasting	4.452	4.821
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	361	409
Loonheffing	566	-
Pensioenpremie	-	170
<b>Totaal</b>	<b>5.379</b>	<b>5.400</b>

De post verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels

volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

## 24. Overige schulden

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Waarborgsommen	108	129
Overig	8	1
<b>Totaal</b>	<b>116</b>	<b>130</b>

## 25. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Te betalen rente niet vervallen	8.961	9.559
Nog te ontvangen facturen	3.590	3.443
Te verrekenen servicekosten	3.037	288
Vooruitontvangen huur	2.246	2.156
Reservering vakantiedagen en overuren	519	454
<b>Totaal</b>	<b>18.353</b>	<b>15.900</b>

## Financiële instrumenten

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Vivare, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Vivare is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt Vivare gebruik van renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijshedge accounting toe (zie hierna onder paragraaf 'Hedges'). Het beleid van Vivare is om niet te handelen in financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Vivare zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Vivare om deze risico's te beperken is als volgt.

### Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Vivare kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij (huur)debiteuren.

Vivare maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Vivare enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij iedere partij te beperken.

Voor Vivare is het risico inzake huurdebiteuren beperkt. Door de grote spreiding over de huurders en de korte betaaltermijnen is dit kredietrisico relatief beperkt. Daarnaast wordt een scherp debiteurenbeleid gevoerd waarbij vorderingen snel worden overgedragen aan een incassobureau ter voorkoming van hoge(re) huurachterstanden.

## Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Vivare over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Vivare aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2019: € 10 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten, wordt verwezen naar paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk.

## Valutarisico

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

## Renteprijs- en rentekasstroomrisico's

Vivare loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Vivare het risico dat de marktwaarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Vivare risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico grotendeels afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk.

## Rentevoet en resterende looptijd schulden aan banken

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Vivare loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden.

Resterende looptijd renteconversie	Renteklasse (inclusief effect van hedging)					Totaal
	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	
1 - 5 jaar	51.770	-	20.813	11.450	1.016	85.049
6 - 10 jaar	35.000	-	75.008	7.190	-	117.198
11 - 15 jaar	-	-	45.000	4.938	-	49.938
16 - 20 jaar	20.000	-	80.000	-	-	100.000
> 20 jaar	50.000	60.000	60.000	-	-	170.000
<b>Totaal</b>	<b>156.770</b>	<b>60.000</b>	<b>280.821</b>	<b>23.578</b>	<b>1.016</b>	<b>522.185</b>

De effectieve rentevoet van de schulden aan banken bedraagt gemiddeld 3,40% (2019: 3,55%).

### Kasstroomrisico's schulden aan banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, eindaflossingen en renteconversies:

2020

Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2021	34.655	30.670	3.985	-
2022	5.142	1.770	3.372	20.000
2023	17.990	15.000	2.990	-
2024	23.139	20.000	3.139	-
2025	18.067	15.000	3.067	15.000
2026	3.221	-	3.221	15.000
2027	32.861	30.000	2.861	-
2028	15.489	15.000	489	-
2029	20.514	20.000	514	-
2030	35.540	35.000	540	-

2019

Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2020	34.450	30.315	4.135	-
2021	4.353	-	4.353	23.225
2022	6.352	2.294	4.058	20.000
2023	19.266	15.000	4.266	-
2024	24.485	20.218	4.267	-
2025	19.487	15.000	4.487	15.000
2026	4.717	496	4.221	15.000
2027	34.439	32.395	2.044	-
2028	2.154	-	2.154	-
2029	22.269	20.000	2.269	-

De duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 10,7 jaar (2019: 10,0 jaar).

## Toelichting renterisico's per leningssoort

De renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen ad € 222 miljoen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabele rentende leningen (roll-over leningen) ad € 45 miljoen zijn alle gebaseerd op driemaands Euribor of eenmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van 11 basispunten tot 20 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is voor € 210 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2020 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 10 miljoen (2019: € 10 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 8 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,40% (2019: 3,55%).
- De basisrenteleningen ad € 45 miljoen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 5 en de 20 basispunten.

## Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

## Hedges

### Algemene hedge strategie

Vivare voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrument renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Vivare een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

### Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor iedere verslaggevingsperiode wordt de effectiviteit van de hedge-relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze in de winst- en verliesrekening verwerkt. Op de derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

## Renteswaps

Vivare heeft een aantal payer swapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit lening contracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht, past Vivare daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Aantal	Resterende looptijd 0 - 10 jr	Resterende looptijd 10 - 20 jr	Resterende looptijd > 20 jr	Marktwaarde 31/12/2020	Marktwaarde 31/12/2019
Payer Swap	12	65.000	125.000	20.000	-154.782	-139.964

De aan deze derivaten gekoppelde variabel rentende leningen zijn afgesloten bij de volgende geldgevers:

	Hoofdsom	Aantal swaps
Nederlandse Waterschapsbank (NWB)	115.000	7
BNG Bank	95.000	5
<b>Totaal</b>	<b>210.000</b>	<b>12</b>

Van de gehele swapportefeuille van € 210 miljoen geldt dat over € 105 miljoen tussentijds de marktwaarde verrekend moet worden. Het gaat hierbij om totaal 6 van de 12 swapcontracten. Bij een negatieve marktwaarde van deze zes

swapcontracten dienen liquiditeiten te worden gestort als onderpand. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen en is in 2011 voldaan. Gedurende geheel 2020 is dit maximale bedrag gestort bij de tegenpartij.

Swap tegenpartij	Waarde	Aantal	Marktwaarde verrekening	Marktwaarde per 31/12/2020	Gestort onderpand
ING	85.000	5	nee	-35.366	-
ABN AMRO	105.000	6	ja	-80.705	35.000
BNG Bank	20.000	1	nee	-38.711	-
<b>Totaal</b>	<b>210.00</b>	<b>12</b>		<b>-154.782</b>	<b>35.000</b>

### Breakclauses

Voor één swapcontract met een hoofdsom van € 20 miljoen geldt dat er een mutual breakclause op zit. De looptijd van deze swap is tot 1 augustus 2036. De breakclause staat op 7 november 2029.

## Niet in de balans opgenomen regelingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling is Vivare verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Vivare een aangegane obligoverplichting van € 18,5 miljoen (2019: € 18,5 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2024 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Dit komt neer op € 1,6 miljoen per jaar.

#### Kredietfaciliteit

Vivare heeft een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar bij de ING voor een bedrag van in totaal € 5 miljoen (2019: € 10 miljoen).

#### Bankgaranties

Vivare heeft in totaal € 233.000 (2019: € 243.000) aan bankgaranties verstrekt.

### Meerjarige financiële verplichtingen

#### Operationele lease

Vivare heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De auto's worden geleased voor een periode van vier of vijf jaar. Voor privégebruik wordt een eigen bijdrage in rekening gebracht. Per 31 december 2020 bedraagt het aantal leaseauto's 21 en het totale bedrag aan contractuele verplichtingen € 332.000 (2019: € 269.000). Van deze verplichting heeft € 151.000 een looptijd korter dan één jaar en € 181.000 een looptijd tussen één en vijf jaar.

#### Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 2,6 miljoen (2019: € 3,2 miljoen). De huurverplichtingen lopen tot 2025.

#### Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 58.000 (2019: € 1,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen, zijn voorzien in de jaarrekening.

#### Onderhoudsverplichtingen

Vivare is per einde boekjaar voor een bedrag van € 10,5 miljoen (2019: € 12,8 miljoen) onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 zullen worden uitgevoerd.

#### Overige verplichtingen

Met Ctac B.V. heeft Vivare een overeenkomst gesloten voor het beheer en onderhoud van de automatisering. De oorspronkelijke overeenkomst ging in per 1 januari 2015 en is van rechtswege geëindigd op 31 december 2020. Vanaf 1 januari 2021 is een nieuwe driejarige overeenkomst voor de kantoorautomatisering gesloten die daarna telkens stilzwijgend met een jaar wordt verlengd. Het totaalbedrag aan contractuele verplichtingen per 31 december 2020 voor het beheer en onderhoud van deze kantoorautomatisering door Ctac bedraagt € 1,5 miljoen voor 3 jaar.

Vivare sloot in 2017 met Ctac een deeloovereenkomst voor Fit4Woco. Deze overeenkomst is ingegaan op 1 januari 2019 toen wij Fit4Woco in gebruik namen. De overeenkomst loopt zes jaar, waardoor deze eindigt in december 2024. Eind 2020 bedraagt de aangegane verplichting hiervoor € 6,0 miljoen (2019: € 7,1 miljoen).

Voor telefonie sloot Vivare met Unexus een vijfjarige overeenkomst met ingangsdatum 1 januari 2021. De aangegane verplichting hiervoor is € 540.000.

### **Swaps**

Ter dekking van het renterisico op de bestaande portefeuille en voor de toekomstige financieringsbehoefte zijn in het verleden met de ABN AMRO, ING en BNG Bank voor € 210 miljoen aan payers swaps afgesloten. De vanaf die jaren te betalen lange rente van de gekochte swaps bedraagt gemiddeld 4,49% met een gemiddelde resterende looptijd van 14,8 jaar. De marktwaarde (exclusief opgelopen rente) van de swapcontracten bedraagt per balansdatum circa € 155 miljoen negatief (2019: € 140 miljoen negatief). De swapcontracten zijn als gevolg van de effectieve hedge-relatie in de balans gewaardeerd tegen nul.

### **Wet Ketenaansprakelijkheid**

Vivare is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico van deze aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken vindt er bij werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op G-rekeningen en btw-verlegd.

### **Vruchtgebruik Grindhorst**

Het recht van vruchtgebruik is op 3 juni 2008 ingegaan en eindigt 30 jaar daarna. Partijen zullen een jaar voor het einde van deze termijn overleg plegen met elkaar of zij een nieuw recht van vruchtgebruik zullen vestigen en zo ja, onder welke voorwaarden. Het recht van vruchtgebruik rust op het pand c.a. "De Grindhorst", plaatselijk bekend Utrechtseweg 21 te Heelsum, gemeente Renkum, kadastraal bekend Renkum C 6467.

Indien Vivare gedurende de in artikel 11.1 genoemde looptijd voornemens is het pand te verkopen, zal zij het pand aan de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) te koop moeten aanbieden. Evenzo heeft de WBVG het recht aan het eind van de in artikel 11.1 genoemde looptijd het pand te kopen. De WBVG zal jaarlijks een tegenprestatie voldoen ten bedrage van € 19.000.

### **Fiscale eenheid**

Vivare vormt met Bula B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Vivare en Bula B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

### **Prestatieafspraken**

Vivare heeft met de gemeentes Arnhem, Duiven, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Westervoort onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

### **Regeling vermindering verhuurderheffing (RVV)**

Vivare heeft de afgelopen jaren gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. Met deze regeling stimuleert de overheid investeringen in huurwoningen (nieuwbouw/transformatie/verduurzaming) om maatschappelijke opgaven te realiseren. Op basis van de aantal gerealiseerde nieuwbouw-, verduurzamings- en transformatieprojecten, waarbij een definitieve investeringsverklaring is afgegeven vanuit het RVO, wordt het totaalbedrag hiervan in mindering gebracht op de te betalen verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening. Tot en met 2020 hebben we in totaal € 17,7 miljoen aan RVV aangevraagd. Daarvan is tot en met 2020 € 631.000 in mindering gebracht.



# Toelichting op de **winst- en verliesrekening**

## Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### 26. Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	151.183	147.651
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.612	9.919
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.025	946
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.892	1.923
	163.712	160.439
Huurderving wegens leegstand	-1.992	-1.448
Huurderving wegens oninbaarheid	-778	-504
<b>Totaal</b>	<b>160.942</b>	<b>158.487</b>

### Huuropbrengsten gemeente

	2020	2019
Gemeente Arnhem	57.370	55.880
Gemeente Duiven	18.217	17.907
Gemeente Overbetuwe	16.023	15.731
Gemeente Renkum	19.663	19.393
Gemeente Rheden	39.111	38.452
Gemeente Westervoort	13.328	13.076
<b>Totaal</b>	<b>163.712</b>	<b>160.439</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 september 2020 bedroeg 2,4% (1 juli 2019: 1,4%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,4% (1 juli 2019: 1,4%) en voor het niet-DAEB bezit 2,7% (1 juli 2019:

1,7%). In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,3% (2019: 1,5%).

## 27. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.816	4.174
Derving wegens leegstand	-	-13
<b>Totaal</b>	<b>3.816</b>	<b>4.161</b>

## 28. Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicecontracten	-3.536	-3.380
Toegerekende organisatiekosten	-562	-671
<b>Totaal</b>	<b>-4.098</b>	<b>-4.051</b>

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.

## 29. Overheidsbijdragen

	2020	2019
Overige overheidsbijdragen	842	917
<b>Totaal</b>	<b>842</b>	<b>917</b>

## 30. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	-9.986	-9.337
Overig	-481	-394
<b>Totaal</b>	<b>-10.467</b>	<b>-9.731</b>

### Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die 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. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

## Toerekening organisatiekosten

	2020	2019
Lonen en salarissen	14.321	13.620
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-218	-134
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	2.747	2.699
Overige personeelskosten	788	1.283
Huisvestingskosten	826	819
Automatiseringskosten	3.900	4.013
Advieskosten	1.348	806
Overige toe te rekenen kosten	648	1.076
<b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>	<b>24.360</b>	<b>24.182</b>

Deze organisatiekosten zijn toegerekend aan:

	2020	2019
Lasten servicecontracten	562	671
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.986	9.337
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.360	5.551
Overige organisatiekosten	5.653	5.411
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	234	461
Leefbaarheid	2.565	2.751
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>24.360</b>	<b>24.182</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat op basis van het aantal fte (2019: idem).

Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2020	2019
Lasten servicecontracten	2%	3%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41%	39%
Lasten onderhoudsactiviteiten	22%	23%
Overige organisatiekosten	23%	22%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	2%
Leefbaarheid	11%	11%
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Lonen en salarissen

	2020	2019
Salarissen	10.919	10.285
Sociale lasten	1.699	1.842
Pensioenlasten	1.703	1.493
Overige personeelskosten	788	1.283
<b>Totaal</b>	<b>15.109</b>	<b>14.903</b>

Gedurende het jaar 2020 had Vivare gemiddeld 188 (2019: 191) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op

het aantal fulltime-equivalenten. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2020	2019
Raad van bestuur	2,9	3,3
Financiën	27,0	28,3
Klant	74,5	73,2
Portfolio en organisatie	31,2	29,9
Vastgoed	52,7	56,6
<b>Totaal</b>	<b>188,3</b>	<b>191,3</b>

### Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,4% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen

deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

### Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

			2020
	BDO Audit & Assurance	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	209	-	209
Andere controleopdrachten	18	-	18
<b>Totaal</b>	<b>227</b>	<b>-</b>	<b>227</b>

			2019
	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	338	-	338
Andere controleopdrachten	41	-	41
Andere niet-controlediensten	-	21	21
<b>Totaal</b>	<b>379</b>	<b>21</b>	<b>400</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat jaar zijn verricht.

### 31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud	-33.161	-33.302
Mutatieonderhoud	-16.870	-11.130
Reparatie- / klachtenonderhoud	-11.023	-8.660
Toegerekende organisatiekosten	-5.360	-5.551
<b>Totaal</b>	<b>-66.414</b>	<b>-58.643</b>

### 32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurderheffing	-19.362	-18.803
Belastingen exploitatie	-8.489	-8.147
Verzekeringen	-297	-419
Contributies	-111	-113
Overige directe kosten	-710	-673
<b>Totaal</b>	<b>-28.969</b>	<b>-28.155</b>

### 33. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het in verhuurde staat verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het vastgoed in exploitatie dat leegstaat én een verkooplabel heeft, is de boekwaarde de ingeschatte opbrengstwaarde. Dit geldt ook voor het teruggekochte vastgoed Verkocht onder Voorwaarden dat is doorverkocht zonder voorwaarden. Het in de winst- en verliesrekening

verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de (ingeschatte) opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.285	4.542
Af: verkoopkosten	-84	-91
Af: toegerekende organisatiekosten	-234	-461
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.359	-3.950
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>608</b>	<b>40</b>

De verkoopopbrengst betreft 15 verkochte woningen (2019: 16) en 4 niet-woongelegenheden (2019: 2). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1,2 miljoen.

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 34. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Onrendabel deel investeringen in DAEB vastgoed in ontwikkeling	413	-
Onrendabel deel investeringen in niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	24	-
Onrendabel deel verbeteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	14.735	-
Onrendabel deel verbeteringen in niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.356	-
Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten DAEB in ontwikkeling	220	-
Afboekingen geactiveerde kosten verbeteringen DAEB	121	-
Desinvesteringen van DAEB vastgoed in exploitatie	89	-
<b>Totaal</b>	<b>16.958</b>	<b>-</b>

### 35. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Aanpassingen marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	256.904	335.196
Aanpassingen marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.093	24.820
<b>Totaal</b>	<b>277.997</b>	<b>360.016</b>

### 36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.383	697
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.190	-600
<b>Totaal</b>	<b>193</b>	<b>97</b>

### 37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	57	185
<b>Totaal</b>	<b>57</b>	<b>185</b>



## Nettoresultaat overige activiteiten

### 38. Opbrengst overige activiteiten

	2020	2019
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	92	101
Overige opbrengsten	238	120
<b>Totaal</b>	<b>330</b>	<b>221</b>

### 39. Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-443	-87
<b>Totaal</b>	<b>-443</b>	<b>-87</b>

### 40. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-37	-43
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-126	-137
Toegerekende organisatiekosten	-5.653	-5.411
<b>Totaal</b>	<b>-5.816</b>	<b>-5.591</b>

### 41. Leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-243	-255
Leefbaarheidsbijdrage aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	-945	-1.031
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving, overlast en veiligheid	-150	-61
Toegerekende organisatiekosten	-2.565	-2.751
<b>Totaal</b>	<b>-3.903</b>	<b>-4.098</b>

## 42. Saldo financiële baten en lasten

	2020	2019
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-900	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	55	60
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op schulden aan banken	-18.322	-19.121
- Overig	-261	-84
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	171	48
<b>Totaal</b>	<b>-19.257</b>	<b>-19.097</b>

## 43. Belastingen

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

	2020	2019
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-9.436	-7.372
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-1.141	775
Wijziging latente belastingverplichtingen	5.693	-11.271
<b>Totaal</b>	<b>-4.884</b>	<b>-17.868</b>

## Belastingen over resultaat huidig boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale

faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De post 'Acute belastingen boekjaar 2020' is als volgt bepaald:

	2020	2019
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>	<b>288.074</b>	<b>394.609</b>
Commercieel resultaat deelneming	386	62
	288.460	394.671
<b>Permanente verschillen</b>		
ATAD earningsstrippingregeling	895	2.825
Niet aftrekbare kosten	40	39
	935	2.864
<b>Tijdelijke verschillen</b>		
Afschrijvingen	-4.703	-6.037
Bijzondere waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-261.602	-360.201
Verkoopresultaat eigen kantoorpanden	-	-727
Herinvesteringsreserve	-651	-488
Leningen o/g	-146	-288
Voorziening loopbaanontwikkeling	22	23
Resultaat verkoop overige woningen	30	561
Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	-321	-330
GORE-projecten	-169	-
Desinvesteringen	-188	-
Onderhoudsvoorziening	16.500	-
Waardering rentederivaten	-448	-448
	-251.676	-367.935
<b>Fiscaal resultaat / belastbaar bedrag</b>	<b>37.719</b>	<b>29.600</b>
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-9.436	-7.372

### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5% (2019: 19,0%) tot € 200.000 en 25,0% (2019: 25,0%) hoger dan € 200.000. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast

in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 1,7% (2019: 4,5%). De aansluiting tussen het effectieve en toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2020	2019
Toepasselijk tarief	25,0%	25,0%
Effect fiscale waardering vastgoed	-22,7%	-22,8%
Effect waardering belastinglatenties	-2,0%	2,9%
Beperkt aftrekbare rente (ATAD)	0,1%	0,2%
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0,4%	-0,2%
Effect overige fiscale verschillen	0,9%	-0,6%
<b>Effectief tarief</b>	<b>1,7%</b>	<b>4,5%</b>

### 44. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
Bula B.V.	-378	-1
Groene Treden Beheer B.V.	-8	-61
<b>Totaal</b>	<b>-386</b>	<b>-62</b>

### Bezoldiging van de bestuurder en commissarissen

#### Bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies en onkostenvergoedingen) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

De bezoldiging van de bestuurder die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt € 210.856 (2019: € 214.551) en is als volgt te specificeren:

	2020	2019
Periodiek betaalde beloning	169.485	172.803
Beloningen betaalbaar op termijn	41.371	41.748
<b>Totaal</b>	<b>210.856</b>	<b>214.551</b>

#### Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt in totaal € 127.703 (2019: € 104.641) inclusief 21% omzetbelasting. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Vivare aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

## Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens is van toepassing op Stichting Vivare. Het voor Stichting Vivare toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 201.000 het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

### Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

(bedragen in euro's)

Drs. W.J.M. Angenent

Functie	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 167.944
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.632
Subtotaal	€ 202.576
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 201.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 202.576</b>
Het bedrag van de overschrijding	€ 1.576
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht WNT van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
<b>Gegevens 2019</b>	
Naam	Drs. W.J.M. Angenent
Functie	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 170.683
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 33.478
Subtotaal	€ 204.161
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 194.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 204.161</b>

Tot 2018 was het overgangsrecht van toepassing op de beloning van de directeur bestuurder. Vanaf 2018 wordt de beloning in drie jaar afgebouwd naar de maximale bezoldigingsklasse WNT1 die geldt per 1 januari 2021. De beloning 2020 valt hierdoor binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens.

De beloning van de bestuurder wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de bestuurder'. Dit wordt veroorzaakt, doordat de sociale premies en onkostenvergoeding wel behoren tot de bezoldiging, maar niet tot het belastbaar jaarloon.

De binnen Vivare geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instellingen(en) als leidinggevende topfunctionaris.

### Toezichthoudende topfunctionarissen

De totale bezoldiging van de commissarissen in het boekjaar bedraagt € 104.938 (2019: € 85.300). Deze beloning wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de commissarissen'. Dit wordt veroorzaakt, doordat de omzetbelasting en onbelaste onkostenvergoedingen niet worden gerekend tot het belastbaar jaarloon voor de Wet Normering Topinkomens.

(bedragen in euro's)	Drs. J.D.C. Geel	Mr. A. Bouwmeester	J.H. Jansen
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 24.298	€ 16.200	€ 16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.150	€ 20.100	€ 20.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 24.298</b>	<b>€ 16.200</b>	<b>€ 16.200</b>
Het bedrag van de overschrijding	€ -	€ -	€ -
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
<b>Gegevens 2019</b>			
Naam	Drs. J.D.C. Geel	Mr. A. Bouwmeester	J.H. Jansen
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 23.300	€ 15.500	€ 15.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.100	€ 19.400	€ 19.400

(bedragen in euro's)	H. Kedilioglu	E. Lindeman	H.J.W. van Nieuwenhuijze
Functie	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	09/01 – 31/12	06/02 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 15.840	€ 16.200	€ 16.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.661	€ 18.123	€ 20.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 15.840</b>	<b>€ 16.200</b>	<b>€ 16.200</b>
Het bedrag van de overschrijding	€ -	€ -	€ -
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.
<b>Gegevens 2019</b>			
Naam	n.v.t.	n.v.t.	H.J. van Nieuwenhuijze
Functie	n.v.t.	n.v.t.	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	-	-	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ -	€ -	€ 15.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ -	€ -	€ 19.400

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT  
 Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

# Toelichting op het kasstroomoverzicht

## Samenstelling geldmiddelen

	2020
Liquide middelen per 31 december 2019	21.675
<b>Geldmiddelen per 31 december 2019</b>	<b>21.675</b>
Balansmutatie geldmiddelen in 2020	-3.188
Liquide middelen per 31 december 2020	18.487
<b>Geldmiddelen per 31 december 2020</b>	<b>18.487</b>

## Toelichting op kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten is afgenomen met € 9 miljoen vooral door:

- meer ontvangsten uit huuropbrengsten en vergoeding van € 2 miljoen;
- een stijging van de betalingen aan leveranciers van € 8 miljoen door hogere onderhoudsuitgaven;
- en hogere afdracht vennootschapsbelasting van € 3 miljoen.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten bedragen € 14 miljoen en zijn lager dan in 2019 (€ 21 miljoen).

In 2020 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 55 miljoen. Daarnaast is € 61 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een negatieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 6 miljoen.



# Gebeurtenissen na balansdatum in de jaarrekening

## Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporaties en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

## Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

## Huurbervriazing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing. Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

# Afzonderlijke primaire overzichten

## Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft Vivare onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

## Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Vivare bestaan (conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel) vooral uit: woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

## Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Volgens het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gescheiden volgens de classificatie van de betreffende verhuureenheid.
- De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn volledig geclassificeerd als niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.

- Alle deelnemingen van Vivare zijn geclassificeerd als niet-DAEB. In de DAEB-tak van Vivare is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn op grond van de aard van de post rechtstreeks toegewezen aan DAEB en niet-DAEB. Is dit niet mogelijk, dan vindt verdeling plaats naar rato van de huuropbrengsten.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand volgens het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Vivare, indien mogelijk, op grond van de aard van de post rechtstreeks toegewezen aan DAEB en niet-DAEB. Is dit niet mogelijk, dan vindt verdeling plaats op basis van een verdeelsleutel gebaseerd op de huuropbrengsten.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

## Balans DAEB-tak per 31 december 2020

(na winstbestemming)

	2020	2019
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	3.246.114	2.973.161
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	331	12.463
	3.246.445	2.985.624
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	788	990
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	236.319	213.115
Vorderingen op groepsmaatschappijen	25.000	34.000
Leningen u/g	953	1.043
Overige vorderingen	35.000	35.000
	297.272	283.158
Saldo vaste activa	3.544.505	3.269.772
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	749	126
Overige voorraden	166	165
	915	291
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1.843	1.478
Overige vorderingen	90	176
Overlopende activa	3.690	1.268
	5.623	2.922
<b>Liquide middelen</b>	<b>7.796</b>	<b>11.422</b>
Saldo vlottende activa	14.334	14.635
<b>Totaal activa</b>	<b>3.558.839</b>	<b>3.284.407</b>

2020

2019

<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	2.185.573	1.961.783
Overige reserves	814.147	754.747
	2.999.720	2.716.530
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening latente belastingverplichtingen	8.917	14.168
Overige voorzieningen	956	1.202
	9.873	15.370
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	487.530	508.481
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan banken	34.655	19.450
Schulden aan gemeenten	49	-
Schulden aan leveranciers	4.199	4.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.005	5.010
Overige schulden	108	120
Overlopende passiva	17.700	15.446
	61.716	44.026
<b>Totaal passiva</b>	<b>3.558.839</b>	<b>3.284.407</b>

## Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2020

Resultaat uit deelnemingen	2020	2019
Huuropbrengsten	149.740	147.050
Opbrengsten servicecontracten	3.399	4.043
Lasten servicecontracten	-3.837	-3.903
Overheidsbijdragen	838	915
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.701	-9.008
Lasten onderhoudsactiviteiten	-61.693	-55.480
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27.515	-26.687
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>51.231</b>	<b>56.930</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	499	394
Toegerekende organisatiekosten	-28	-41
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-430	-310
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>41</b>	<b>43</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-16.918	-666
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	256.904	335.267
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	200	-173
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>240.186</b>	<b>334.428</b>
Opbrengst overige activiteiten	307	215
Kosten overige activiteiten	-423	-79
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-116</b>	<b>136</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-5.411</b>	<b>-5.187</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-3.631</b>	<b>-3.802</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	55	60
Rentelasten en soortgelijke kosten	-18.583	-19.205
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	793	853
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-17.735</b>	<b>-18.292</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>264.565</b>	<b>364.256</b>
Belastingen	-4.580	-16.532
Resultaat uit deelnemingen	23.205	29.017
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>283.190</b>	<b>376.741</b>

## Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2020

2020

2019

<b>A. Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	140.833	139.505
- Onzelfstandige huurwoningen DAEB	293	312
- Zorgvastgoed (intramuraal) DAEB	7.458	7.509
- Bedrijfsruimte DAEB	701	631
	149.285	147.957
Vergoedingen	2.309	1.164
Overheidsontvangsten	841	415
Overige bedrijfsontvangsten	86	60
Ontvangen interest	677	865
Saldo ingaande kasstromen	153.198	150.461
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	18	12
Personeelsuitgaven	12.677	12.309
Onderhoudsuitgaven	57.450	51.098
Overige bedrijfsuitgaven	18.002	17.883
Renteuitgaven	19.031	19.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	120	129
Verhuurderheffing	19.362	17.822
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	1.902	1.289
Vennootschapsbelasting	9.746	6.525
Saldo uitgaande kasstromen	138.308	126.830
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>14.890</b>	<b>23.631</b>

<b>B. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>Materiële vaste activa ingaande kasstromen</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	506	396
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	506	396
<b>Materiële vaste activa uitgaande kasstromen</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	3.461	16.108
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	12.374	8.798
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	6.531	4.434
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	22.366	29.340
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa</b>	<b>-21.860</b>	<b>-28.944</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Ontvangsten overig	9.091	10.132
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</b>	<b>9.091</b>	<b>10.132</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-12.769</b>	<b>-18.812</b>
<b>C. Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuw te borgen leningen	55.000	86.000
Aflossing geborgde leningen	-60.747	-78.222
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-5.747</b>	<b>7.778</b>
Mutatie liquide middelen	-3.626	12.597
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-3.626</b>	<b>12.597</b>
Liquide middelen per 1 januari	11.422	-1.175
Liquide middelen per 31 december	7.796	11.422
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-3.626</b>	<b>12.597</b>

## Balans niet-DAEB-tak per 31 december 2020

	2020	2019
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	251.580	237.832
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.926	18.975
	270.506	256.807
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	59	77
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen	-	500
Saldo vaste activa	270.565	257.384
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.424	827
Overige voorraden	12	13
	1.436	840
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	138	115
Overige vorderingen	3	6
Overlopende activa	320	117
	461	238
Liquide middelen	10.691	10.253
Saldo vlottende activa	12.588	11.331
<b>Totaal activa</b>	<b>283.153</b>	<b>268.715</b>



<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	118.809	105.305
Wettelijke reserve	96	482
Overige reserves	117.414	107.328
	236.319	213.115
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening latente belastingverplichtingen	781	1.223
Overige voorzieningen	1.299	568
	2.080	1.791
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	25.000	34.000
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.405	18.644
	43.405	52.644
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers	314	311
Belastingen en premies sociale verzekeringen	374	390
Overige schulden	8	10
Overlopende passiva	653	454
	1.349	1.165
<b>Totaal passiva</b>	<b>283.153</b>	<b>268.715</b>

## Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2020

	2020	2019
Huuropbrengsten	11.202	11.437
Opbrengsten servicecontracten	417	118
Lasten servicecontracten	-261	-148
Overheidsbijdragen	4	2
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-766	-723
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.721	-3.163
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.454	1.468
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.421</b>	<b>6.055</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.233	8.492
Toegerekende organisatiekosten	-280	-504
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.120	-7.409
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.833</b>	<b>579</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.306	84
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.093	24.749
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	193	97
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-143	358
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>19.837</b>	<b>25.288</b>
Opbrengst overige activiteiten	23	6
Kosten overige activiteiten	-20	-8
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>3</b>	<b>-2</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-405</b>	<b>-404</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-272</b>	<b>-296</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-900	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-622	-805
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.522</b>	<b>-805</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>23.895</b>	<b>30.415</b>
Belastingen	-304	-1.336
Resultaat deelnemingen	-386	-62
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>23.205</b>	<b>29.017</b>

## Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2020

2020

2019

<b>A. Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	9.196	9.471
- Zorgvastgoed (intramuraal) niet-DAEB	333	329
- Maatschappelijk vastgoed niet-DAEB	25	24
- Bedrijfsruimte niet-DAEB	1.145	1.226
- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	468	463
	11.167	11.513
Vergoedingen	284	34
Overige bedrijfsontvangsten	6	5
Saldo ingaande kasstromen	11.457	11.552
<b>Uitgaven</b>		
Personeelsuitgaven	953	850
Onderhoudsuitgaven	4.397	2.914
Overige bedrijfsuitgaven	2.684	3.418
Betaalde interest	622	805
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	6	7
Verhuurderheffing	-	981
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	142	100
Vennootschapsbelasting	729	508
Saldo uitgaande kasstromen	9.533	9.583
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.924</b>	<b>1.969</b>

(in duizenden euro's)

2020

2019

<b>B. (Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>Materiële vaste activa ingaande kasstromen</b>		
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	-	2
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	10.311	8.582
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	10.311	8.584
<b>Materiële vaste activa uitgaande kasstromen</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	141	-
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	1.218	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	1.438	527
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	2.797	527
<b>Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa</b>	<b>7.514</b>	<b>8.057</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>7.514</b>	<b>8.057</b>
<b>C. Financieringsactiviteiten</b>		
Aflossing ongeborgde leningen	-9.000	-10.000
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-9.000</b>	<b>-10.000</b>
Mutatie liquide middelen	438	26
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>438</b>	<b>26</b>
Liquide middelen per 1 januari	10.253	10.227
Liquide middelen per 31 december	10.691	10.253
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>438</b>	<b>26</b>

# Ondertekening van **de jaarrekening**

## Bestuur

De jaarrekening van Stichting Vivare is vastgesteld door het bestuur op 30 juni 2021.

### **De heer drs. W.J.M. Angenent**

directeur bestuurder Vivare

## Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Vivare is goedgekeurd door de raad van commissarissen op 30 juni 2021.

### **Mevrouw J.D.C. Geel**

voorzitter

### **Mevrouw A. Bouwmeester**

lid

### **De heer J.H. Janssen**

lid

### **De heer H. Kedilioglu**

lid

### **Mevrouw E. Lindeman**

lid

### **De heer H.J.W. van Nieuwenhuijze**

lid

## Overige gegevens

### Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten van Vivare zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Vivare

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Vivare te Arnhem gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Vivare 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 basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vivare 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 (Wta), 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 € 62,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

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 € 2,9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het 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 afwijkingen boven € 3,1 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

#### **Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle**

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Vivare alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.



Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

### 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, 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.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 3.498 miljoen wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Vivare.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Vivare waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', zoals toegelicht in hoofdstuk '1. en 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Vivare externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Vivare aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd</p>

<p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties 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 taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>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 vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3<sup>e</sup> deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3<sup>e</sup> gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK</b></p>
<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In hoofdstuk '1. en 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie' van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Vivare gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario;</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige</li> </ul>

<p>de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen gemaakt, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
---	--

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het 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.

## B. 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 en het 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 volkshuisvestelijk verslag, het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Vivare vanaf de controle van het boekjaar 2020.

#### **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.

### D. 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 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 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 gereede 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, 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 vennootschap;
- ▶ 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 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; en
- ▶ 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 het auditcomité 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.

---

**Hengelo, 29 juni 2021**

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

**R.W. van Hecke RA**

---