

vivare

**Jaarrekening
2025**

Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Vivare
Vestigingsplaats	Gemeente Arnhem
Adres	Meander 825, 6825 MH Arnhem
Datum oprichting corporatie	16 april 1918
Fusiedatum	1 januari 2001
Datum laatste statutenwijziging	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 vivare.nl

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2025	04
Winst- en verliesrekening over 2025	06
Kasstroomoverzicht 2025	07
Algemene toelichting	09
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	23
Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	28
Toelichting op de balans	29
Toelichting op de winst- en verliesrekening	58
Overige toelichtingen	69
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	72
Ondertekening van de jaarrekening	80
Overige gegevens	81

Balans per 31 december 2025

voor resultaatbestemming (in duizenden euro's)

Activa	2025	2024
Vaste activa		
01 DAEB vastgoed in exploitatie	3.983.775	3.653.327
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	286.282	260.942
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.494	20.840
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.711	15.312
Vastgoedbeleggingen	4.317.262	3.950.421
05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.705	1.491
Materiële vaste activa	1.705	1.491
06 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	16	16
07 Latente belastingvorderingen	1.806	2.208
08 Leningen u/g	417	537
09 Overige vorderingen	19.210	27.160
Financiële vaste activa	21.449	29.921
Totaal vaste activa	4.340.416	3.981.833
Vlottende activa		
10 Vastgoed bestemd voor verkoop	874	368
11 Overige voorraden	194	202
Voorraden	1.068	570
12 Huurdebiteuren	1.945	1.978
13 Overheid	1.435	53
14 Overige vorderingen	24	302
15 Overlopende activa	2.340	2.938
Vorderingen	5.744	5.271
16 Liquide middelen	22.252	24.058
Totaal vlottende activa	29.064	29.899
Totaal activa	4.369.480	4.011.732

Balans per 31 december 2025

voor resultaatbestemming (in duizenden euro's)

	2025	2024
Passiva		
17 Herwaarderingsreserve	2.809.305	2.517.851
18 Overige reserve	506.230	643.492
19 Resultaat na belastingen van het boekjaar	329.940	154.193
Eigen vermogen	3.645.475	3.315.536
20 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	14.299	16.842
21 Overige voorzieningen	1.721	1.773
Voorzieningen	16.020	18.615
22 Schulden aan banken	659.762	610.050
23 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.285	19.707
Langlopende schulden	679.047	629.757
24 Schulden aan banken	13.591	27.566
Schulden aan gemeenten	9	-
Schulden aan leveranciers	1.816	5.576
25 Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	7.202	7.071
26 Overige schulden	117	116
27 Overlopende passiva	6.203	7.495
Kortlopende schulden	28.938	47.824
Totaal passiva	4.369.480	4.011.732

Winst- en verliesrekening over 2025

(in duizenden euro's)

	2025	2024
28 Huuropbrengsten	183.138	172.316
29 Opbrengsten servicecontracten	6.323	5.935
30 Lasten servicecontracten	-6.145	-5.621
31 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-15.774	-16.805
32 Lasten onderhoudsactiviteiten	-82.748	-75.562
33 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.826	-12.271
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	70.968	67.992
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.743	1.293
Toegerekende organisatiekosten	-245	-299
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-972	-967
34 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	526	27
35 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.355	-29.639
36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	323.174	152.034
37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	93	198
38 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	260	-16
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	296.172	122.577
39 Opbrengst overige activiteiten	383	223
40 Kosten overige activiteiten	-206	-175
Netto resultaat overige activiteiten	177	48
41 Overige organisatiekosten	-5.217	-5.134
42 Kosten omtrent leefbaarheid	-5.301	-5.485
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	27	33
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.576	1.375
43 Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.006	-19.112
Financiële baten en lasten	-18.403	-17.704
Resultaat voor belastingen	338.922	162.321
44 Belastingen	-8.982	-8.128
45 Resultaat deelnemingen	-	-
Resultaat na belastingen	329.940	154.193

Kasstroomoverzicht 2025

volgens de directe methode (in duizenden euro's)

	2025	2024
Huurontvangsten	183.214	173.125
Vergoedingen	6.240	6.798
Overige bedrijfsontvangsten	655	178
Ontvangen interest	882	898
Saldo ingaande kasstromen	190.991	180.999
Erfpacht	15	14
Betalingen aan werknemers	22.283	18.870
Onderhoudsuitgaven	74.457	69.344
Overige bedrijfsuitgaven	36.101	36.346
Betaalde interest	19.076	18.970
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	323	307
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	972	1.024
Vennootschapsbelasting	8.372	6.539
Saldo uitgaande kasstromen	161.599	151.414
Kasstroom uit operationele activiteiten	29.392	29.585
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.163	655
Verkoopontvangsten grond	-	264
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	87
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.163	1.006
Nieuwbouw huur	40.775	28.566
Verbeteruitgaven	33.654	24.614
Aankoop	316	5.029
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	922	808
Sloopuitgaven	133	26
Investerings overig	753	915
Verwerving van materiële vaste activa	76.553	59.958
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-74.390	-58.952

Kasstroomoverzicht 2025

volgens de directe methode (in duizenden euro's)

Ontvangsten overig	11.039	8.333
Uitgaven overig	-2.980	-15.300
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	8.059	-6.967
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-66.331	-65.919
Nieuw te borgen leningen	94.000	75.000
Aflossing geborgde leningen	-58.867	-43.945
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.133	31.055
Toename van geldmiddelen	-1.806	-5.279
Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	24.058	29.337
Geldmiddelen aan het eind van de periode	22.252	24.058

Algemene toelichting

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. De jaarrekening is vastgesteld op 28 april 2026. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten, vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Vivare is statutair en feitelijk gevestigd in Arnhem en houdt kantoor op Meander 825 aldaar. Vivare staat ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Arnhem en omstreken onder nummer 09031467. 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 Burgerlijk Wetboek Boek 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 de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 (Btiv) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten instellingen volkshuisvesting' in het bijzonder.

Deelnemingen en consolidatie

Stichting Vivare is de moedermaatschappij van de gelijknamige groep. Eind 2025 heeft Stichting Vivare een 100%-deelneming in Bula B.V. te Arnhem (2024: 100%).

De deelneming wordt gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. 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.

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.

Continuïteit van de activiteiten

In onze meerjarenbegroting geven we prioriteit aan de betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze bestaande woningvoorraad. Omdat we verwachten dat onze doelgroep groter wordt, richten we ons daarnaast op groei. We moeten de komende jaren wel meer lenen om onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid te kunnen financieren. De kengetallen waarop we onze financiële positie beoordelen nemen hierdoor de komende jaren af, maar blijven boven de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. We houden dus een gedegen financiële positie: de ICR blijft boven de 1.4. Dat betekent dat we wendbaar zijn en veranderingen van buitenaf kunnen opvangen.

Algemene toelichting

De belangrijkste conclusie die we kunnen trekken uit de begrote financiële resultaten 2026, de verwachte geldstromen in 2026 én onze meerjarenprognose is dat onze financiële positie ook richting de toekomst gezond is. Onze jaarrekening is daarom opgesteld op basis van grondslagen van waardering en resultaatbepaling die zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van onze organisatie ('going concern').

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening doet het bestuur van Vivare diverse schattingen en veronderstellingen. 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, het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Vivare maakt 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:

Waardering 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 waarderen marktwaarde' (bijlage 2 bij de Rtiv). 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. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genomen. 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 exploitatie én vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, herstructurering, transformatie en overige investeringsprojecten 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 de besluitvorming over (sloop en) nieuwbouw en overige investeringsprojecten plaatsvond en hierover uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit 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. 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 exploitatie en/of vastgoed in ontwikkeling.

Algemene toelichting

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.

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 geclassificeerd 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, bedrijfsruimten (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs). De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, waaronder bijvoorbeeld de notariskosten, juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. 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 minus eventuele investeringsubsidies.

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. Op grond van artikel 31 van het BtIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de RtIV 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RtIV 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Vivare hanteert voor alle categorieën de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Op basis van artikel 31 van het Btiv 2015 wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed;
- (intramuraal) zorgvastgoed; en
- parkeergelegenheden.

Bij de waardering van het vastgoed worden een door-exploiteer 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 bedrijfsruimten, 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. Er is sprake van een verlieslatend contract als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex. Voor dit verschil vormen we een onrendabele top. In het resultaat verantwoorden we toevoegingen aan deze voorziening als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Gedurende de voortgang van het project brengen we deze voorziening in mindering op de bestede kosten.

Ingrijpende verbouwing

In de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgestelde memo 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019 zijn 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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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 waardepeildatum 31 december, 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Vivare. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woonegelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de uitwerking in de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting (RTIV). Voor de bepaling van de beleidswaarde per 31 december 2025 zijn de actuele richtlijnen uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd. De basiskenmerken van de regeling zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Vivare vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E,F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Vivare heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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 geïndexeerd met de mutatie van de leegwaarde volgens het 'Handboek marktwaardebepaling'. 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 tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen 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'.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet- DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde bij oplevering, vormen we voor het totale verschil een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het vormen van een voorziening 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 woningbouwwaarde 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Rtv 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.

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 (verkrijgings- 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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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 waardeinstijging 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.

Latente belastingvorderingen

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

Overige 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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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 waardevermindering 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 waardevermindering verlies wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft 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).

Verder bestaat het vastgoed bestemd voor verkoop uit 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.

Overige voorraden

De overige voorraden worden 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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. 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.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij investeringen in bestaande complexen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie) is sprake van een verlieslatend contract als de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Bij een nieuwbouwproject is sprake van een verlieslatend contract als de investering in het vastgoed in ontwikkeling hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. We vormen een voorziening voor het totale verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde respectievelijk de marktwaarde bij oplevering. De vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Gedurende de voortgang van het project brengen we deze voorziening in mindering op de bestede kosten. Wanneer deze onrendabele top de bestede kosten overstijgt wordt een voorziening gevormd aan de passivazijde van de balans.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kan worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Vivare zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten.

De financiële impact van de feitelijke verplichtingen en/of marktwaardeontwikkelingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De terugname van de afwaardering van bestede kosten en/of de wijziging van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen worden in het resultaat verwerkt onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Overige voorzieningen

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

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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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 3,12%. 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 3,12%. De jaarlijkse rentebijdrage is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voor gecalculerde exploitatie plaats.

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 waarderingsgrondslag 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.

Vestia-lening

Vivare ontving de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401). De met de leningruil aangetrokken lening is bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201).

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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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 vervolgwaaardering 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 rentebetaling en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat én 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.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

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.

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 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.

Toerekening baten en lasten

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling. De direct toerekenbare opbrengsten en kosten wijzen we toe aan de van toepassing zijnde activiteit binnen de functionele indeling. Voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten stellen we een verdeelstaat op om deze indirecte opbrengsten en kosten te verdelen over de diverse activiteiten binnen de functionele indeling. De indirecte kosten worden op basis van aantal fulltime equivalenten (fte's) toegerekend aan afdelingen. Vervolgens worden de indirecte kosten per afdeling verdeeld naar de activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening. Dit doen we op basis van de inschatting van de afdelingshoofden.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de onderhoudswerkzaamheden in het verslagjaar plaatsvonden. Het reparatie- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en van de eigen dienst. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord (gemeentelijke) belastingen en heffingen, de verhuurderheffing, verzekeringskosten en erfpacht. 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 verantwoord:

- De verkoopopbrengst van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.
- 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.
- 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

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan uit de kosten van verlieslatende contracten voor investeringen in nieuwbouw, herstructurering, transformatie en woningverbeteringen. Verder worden onder deze post de waardevermindering van vastgoedbeleggingen als gevolg van sloop, afboekingen van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten die niet zijn doorgaan en verdere waardeveranderingen (of terugnames van eerder verantwoorde waardeverminderingen) van investeringsprojecten die onderhanden zijn verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaat uit de winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt onder deze post verantwoord. Dit zijn zowel de waardeveranderingen van de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (actiefzijde) als de waardeverandering van de terugkoopverplichting (passiefzijde).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit zijn winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten die zijn te relateren aan overige activiteiten verantwoord zoals de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van Verenigingen van Eigenaren) voor derden, opbrengsten van zendmasten, bijdragen en kosten van zonnepanelen en opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten.

Overige organisatiekosten

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

Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden zoals openbare terreinen (fysieke leefbaarheid) alsook bijdragen aan woonmaatschappelijk werk gerelateerde activiteiten (sociale leefbaarheid), die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Onder deze categorie moeten de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten worden verantwoord. Alle waardeveranderingen van financiële (afgeleide) producten die in de winst- en verliesrekening behoren te worden verwerkt, worden in deze categorie geplaatst.

Rentelasten en soortgelijke kosten

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.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

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.

Belastingen

Acute belastingen

De acute 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. Daarnaast wordt er tevens rekening gehouden met de eenzijdige opzegging van VSO-2 en VSO-2a door de belastingdienst in 2023. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

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 vennootschapsbelasting die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Resultaat deelneming

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

Overige informatie

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.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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.

Pensioenen

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

- De (toegezegde) pensioenregeling is een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar. Door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
- De regeling kent een partner- en 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.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

- 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 afgeleide 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 in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor werknemers en bestuurders van toegelaten instellingen. Vivare is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde.

In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Daarnaast is er geen sprake van recht op teruggave / premiekorting. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen leiden mogelijk tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds.

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.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder aankoop via activa-passiva transactie, worden niet afzonderlijk in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de aankoop van activa wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op overname leningen in mindering gebracht op de activa aankoop en aangemerkt als kasstroom uit investeringsactiviteiten.

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	
	2025	2024	2025	2024
Historische kostprijs	1.308.758	1.243.397	145.494	143.893
Ongerealiseerde herwaardering	2.344.569	2.226.528	115.448	106.638
Boekwaarde 1 januari	3.653.327	3.469.925	260.942	250.531
Mutaties				
Opleveringen	30.634	27.139	-	-
Taakoverdracht Portaal ('24)	-	12.926	-	1.144
Na-investeringen	30.920	24.404	509	1.350
Aankopen	315	-	-	-
Desinvesteringen	-129	-172	-176	-
Herclassificaties	2.690	1.932	-2.664	-1.587
Afwaarderingen	-29.152	-24.486	-332	-871
Aanpassingen marktwaarde	295.170	141.659	28.003	10.375
Totaal van de mutaties	330.448	183.402	25.340	10.411
Historische kostprijs	1.372.057	1.308.758	144.421	145.494
Ongerealiseerde herwaardering	2.611.718	2.344.569	141.861	115.448
Boekwaarde 31 december	3.983.775	3.653.327	286.282	260.942
Marktwaarde in verhuurde staat	3.976.554	3.650.056	286.120	260.939
Na-investeringen	29.041	14.821	455	49
Voorziening onrendabele investering	-21.820	-11.550	-293	-46
Boekwaarde 31 december	3.983.775	3.653.327	286.282	260.942

Toelichting op de balans

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op:

- Sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie als gevolg van splitsing van verhuureenheden in atelier en woning en daarnaast nieuwe contracten op bestaande verhuureenheden (2025: € 2.802; 2024: € 1.932).
- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop (2025: € 193; 2024: € nihil).
- Vastgoed bestemd voor verkoop geherclassificeerd als DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2025: € 218; 2024: € 86).
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die zijn aangemerkt voor de eigen exploitatie (2025: € nihil; 2024: € 258).
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die zijn aangemerkt voor de verkoop (2025: € 917; 2024: € 544).

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In verband met wisseling van extern taxateur zijn in dit jaar alle vastgoedbeleggingen volledig getaxeerd. 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.

Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (DCF-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.

De dataset die gebruikt is in de vastgoedwaardering van 2024 was niet compliant. De impact op de vastgoedwaardering van het niet voldoen aan deze eisen werd als niet materieel verondersteld. In 2023 is Vivare gestart met het project om een nieuwe dataset met oppervlaktegegevens te ontwikkelen voor het voldoen aan de eisen van de NEN2580. Dit project is afgerond. In de vastgoedwaardering voor 2025 is een nieuwe dataset gebruikt, die voldoet aan de eisen voor de NEN2580. Voor een klein gedeelte (< 10%) van de woningen is nog geen betrouwbare informatie beschikbaar. Voor deze woningen zijn de metrages uit de marktwaardering van vorig jaar gehanteerd. De impact van het hanteren van deze data op de marktwaarde in verhuurde staat wordt als niet materieel verondersteld.

Woongelegenheden

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

Toelichting op de balans

Vrijheidsgraad	Toelichting
Disconteringsvoet	De taxateur heeft per complex op basis van het risicoprofiel van het vastgoed een inschatting van de disconteringsvoet gemaakt.
Leegwaarde(stijging)	De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	De taxateur heeft de exit yield ingeschat op basis van het risicoprofiel van het vastgoed.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database. De markthuurstijging is generiek toegepast bij alle complexen.
Mutatie- en verkoopkans	Taxateur heeft gehandeld volgens de 'best practices' die in het marktwaarde-overleg zijn vastgesteld.
Onderhoud	Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2025.
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast indien er sprake is van achterstallig onderhoud.

In onderstaande tabel zijn enkele belangrijke taxatieparameters opgenomen:

Parameter	2025	2024
Leegwaarde per object	€ 296.488	€ 270.972
Markthuur	€ 1.012	€ 928
Instandhoudingsonderhoud per object	€ 1.351	€ 1.247
Disconteringsvoet	7,10%	7,46%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	5,00%	5,04%
Mutatiekans		
- Mutatiegraad doorexpluiten	5,85%	6,01%
- Mutatiekans uitponden jaar 1	6,40%	6,58%

Toelichting op de balans

Bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed

In de DCF-berekening voor bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en (intramuraal) zorgvastgoed hanteerde de taxateur de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Toelichting
Disconteringsvoet	De taxateur heeft per complex op basis van het risicoprofiel van het vastgoed een inschatting van de disconteringsvoet gemaakt.
Exit yield	De taxateur heeft de exit yield bepaald op basis van een eigen model, waarbij onder andere de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd.
Markthuur(stijging)	De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om de markthuur te bepalen (o.a. uit de NVMdatabase). Voor de markthuurstijging is de stijging uit het handboek toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.
Schematische vrijheid	Per type zijn inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.

In onderstaande tabel zijn enkele belangrijke taxatieparameters opgenomen:

Parameter	2025	2024
Bedrijfsruimten		
Disconteringsvoet	5,77%	5,91%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	6,66%	6,97%
Maatschappelijk vastgoed		
Disconteringsvoet	7,25%	7,50%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	8,65%	9,00%
(Intramuraal) zorgvastgoed		
Disconteringsvoet	5,89%	5,95%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	6,87%	6,88%

Toelichting op de balans

Parkeergelegenheden

In de DCF-berekening voor parkeerplaatsen en garageboxen hanteerde de taxateur de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Toelichting
Disconteringsvoet	De taxateur heeft per complex op basis van het risicoprofiel van het vastgoed een inschatting van de disconteringsvoet gemaakt.
Leegwaarde(stijging)	De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Exit yield	In beginsel is de Handboekberekening voor de eindwaarde gehanteerd. Als de uitkomst niet tot een plausibele eindwaarde heeft geleid is een inschatting gemaakt van de exit yield.
Markthuur(stijging)	De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om de markthuur te bepalen (o.a. uit de NVMdatabase).
Onderhoud	Taxateur heeft normbedragen gehanteerd zoals voorgeschreven in de Vastgoed Taxatie Wijzer, editie 2025.

In onderstaande tabel zijn enkele belangrijke taxatieparameters opgenomen:

Parameter	2025	2024
Disconteringsvoet:		
- Parkeerplaats	6,41%	6,50%
- Garagebox	6,46%	6,55%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 2.052 miljoen (2024: € 1.907 miljoen).

Voor de bepaling van de beleidswaarde hanteerden we de volgende uitgangspunten:

	DAEB		Niet-DAEB	
	2025	2024	2025	2024
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 708	€ 679	€ 1.052	€ 1.024
Norm beheerlasten per jaar per woning	€ 1.215	€ 1.176	€ 1.345	€ 1.275
Ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.799	€ 3.745	€ 3.735	€ 3.786
Aantal verhuureenheden met een verplichting voor EFG label	1.529	1.652	10	15

Toelichting op de balans

Streefhuur

Het streefhuurbeleid van Vivare is als volgt:

In het huidige huurbeleid van Vivare streven we naar vergelijkbare slaagkansen voor woningzoekenden over de verschillende huurprijsklassen. Het doel is om de verschillende inkomensgroepen een gelijke kans op een woning te geven. Dit is ook een vereiste vanuit de Woningwet n.a.v. de invoering passend toewijzen. De werkwijze is om met vijf huurprijzen, zoveel mogelijk met eenduidige huurprijzen te werken. Dit betekent dat we woningen aftoppen op de huurprijsgrens van de klasse. Om de gelijke kansen te waarborgen dient binnen de verschillende huurprijsklasse voldoende aanbod beschikbaar te zijn.

Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Reparatie- en klachtenonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Contractonderhoud
- Planmatig onderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte lasten inzake reparatie- en klachtenonderhoud alsmede mutatieonderhoud zijn gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke worden geïndexeerd met de bouwkostenindex.

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Het planmatige onderhoud is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van Vivare. De MJOB gaat uit van al die werkzaamheden die meerjarig (zowel de lange als korte onderhoudscycli) moeten worden uitgevoerd om een complex in zodanig technische en bouwkundige staat te houden dat sprake is en blijft van minimaal een conditiescore 4.

In plaats van de door bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde MJOB, passen we ons eigen onderhoudsbeleid op basis van de MJOB aan. Door optimalisatie van de brondata is de norm voor periodiek exterieuronderhoud onderbouwd.

De MJOB is gebaseerd op de bekende onderhoudsstaat van het bezit. Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht Vivare conditiemetingen. Hiertoe hanteert Vivare een periodieke actualisatie. Eens in de zeven jaar wordt ieder complex opgenomen.

Bij het opstellen van de MJOB houdt Vivare rekening met actuele prijspeil data gebaseerd op 2025.

De timing wanneer verschillende onderhoudscycli worden uitgevoerd, is gebaseerd op een schatting. Het daadwerkelijke jaar van uitvoering is niet exact voorspelbaar en afhankelijk van meerdere factoren. De impact van een individuele verschuiving in de tijd van planmatig onderhoud in de 60 jaar prognose is van geringe betekenis op de uitkomst van de beleidswaarde als geheel. Daarnaast zal een verschuiving op complexniveau gecompenseerd kunnen worden met een verschuiving bij een ander complex. De omvang van het planmatige onderhoud als geheel tendert derhalve naar een ideaalcomplex. De exacte timing van uitgaven valt derhalve onder de aanwezige schattingsonzekerheid.

De beleidswaarde is nu gebaseerd op de beste schatting op basis van beschikbare informatie. Wij zijn ons ervan bewust dat de beschikbare informatie enkele beperkingen heeft in de betrouwbaarheid. De onderhoudsnorm is in de beleidswaarde - die als basis dient voor het ingerekende onderhoud in de beleidswaarde - opgenomen op basis van de werkelijk (verwachte) kosten op basis van materiaal, materieel en arbeid. Aanvullend hierop is een opslag gehanteerd van 12% voor voorbereidings- en

Toelichting op de balans

begeleidingswerkzaamheden alsmede andere indirecte (bijkomende) kosten die toebehoren aan het ten uitvoer brengen van een onderhoudsproject. Om deze en andere beperkingen op te lossen hebben we actiepunten gedefinieerd, zoals het vaststellen van beleid inzake onderhoudsplanning, de betrouwbaarheid van beschikbare informatie en periodieke monitoring. Wij streven ernaar om deze beperkingen in 2026 opgelost te hebben. Ondanks de onderkende beperkingen is er sprake van een voldoende betrouwbare schatting van de ingerekende onderhoudsbegroting ten behoeve van de totstandkoming van de beleidswaarde.

De onderhoudsnorm uit de beleidswaarde wijkt op onderdelen af van de uitgangspunten in de financiële meerjarenbegroting. In de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde zijn de noodzakelijke maatregelen om complexen in stand te houden opgenomen. In uitvoering van onderhoud houdt Vivare rekening met de beschikbare financiële middelen en uitvoeringscapaciteit.

In de MJOB houdt Vivare rekening met de volgende cycli:

Type	Periodiciteit
Schilderwerk	8 jaar
Dak vervanging	42-54 jaar
Voegwerk	32-56 jaar
Kozijnvervanging	48 jaar
Keukens	20-40 jaar
Badkamer	40 jaar
Toilet	40 jaar

De MJOB is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwingen, renovaties, sloop, nieuwbouw en verkoop. Ten behoeve van de beleidswaarde, die gebaseerd dient te worden op een 60 jaren doorlopende exploitatieperiode, zijn de volgende correcties doorgevoerd op de MJOB:

- De levensduur van de complexen is verlengd naar 60 jaar.
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwacht onderhoud op basis van het behouden van een minimale conditiescore van 4.
- De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voordat er correcties als gevolg van clustering van wege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt.
- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten.

Zoals hiervoor aangegeven kent de MJOB een horizon van 60 jaar. Voor het benaderen van de eeuwigdurende exploitatie (60 jaar) zijn geen wijzigingen doorgevoerd in de brongegevens.

EFG labels

Voor 1.539 woningen met een E,F of G-label is een standaardverplichting aan het achterstallig onderhoud toegevoegd. In de opbouw van de onderhoudsnorm van de beleidswaarde zijn de uitgaven voor het verbeteren van E, F, G-labels dus niet nogmaals opgenomen.

Achterstallig onderhoud

Bij het bepalen van de beleidswaarde is een bedrag opgenomen waarmee achterstallig onderhoud verholpen kan worden. Dit betreft uitgaven voor herstelmaatregelen die niet in de MJOB zijn opgenomen.

Toelichting op de balans

Beheerlasten

De beheerlastennorm is gebaseerd op de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde Meerjarenbegroting 2026 - 2035.

Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Om inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2025:

	DAEB	Niet-DAEB
5% hogere streefhuur	€ 161.783.764	€ 7.969.988
5% lagere streefhuur	-€ 215.322.728	-€ 10.515.087
€ 100,- hogere onderhoudskosten of beheerkostennorm per vhe	-€ 86.460.477	-€ 3.489.195
€ 100,- lagere onderhoudskosten of beheerkostennorm per vhe	€ 86.396.141	€ 3.485.410
0,5% hogere disconteringsvoet	-€ 183.608.404	-€ 18.387.699
0,5% lagere disconteringsvoet	€ 216.758.271	€ 21.605.705

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 6.246 miljoen (2024: € 5.851 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 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 WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van Vivare betreffende de door dit fonds geborgde financiering.

Voor de door het WSW 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 regelingen'.

Verkoopplan

Vivare heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld, waarin 43 woningen bestemd zijn voor verkoop. Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd als 'Vastgoed bestemd voor verkoop', als voor woningen die nog in exploitatie zijn einde dit verslagjaar. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 12,7 miljoen en heeft een marktwaarde van € 7,4 miljoen. Naar verwachting worden in het komend boekjaar 5 woningen verkocht.

Toelichting op de balans

Verwachte verkopen DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2025	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2026)	4	804.424	1.225.433
Woongelegenheden (2027 tot en met 2030)	32	4.676.140	8.310.842
Bedrijfsruimten en intramuraal vastgoed (2026 tot en met 2030)	1	361.779	361.779
Totaal	37	5.842.343	9.898.054

Verwachte verkopen niet-DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2025	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2026)	1	644.852	853.712
Woongelegenheden (2027 tot en met 2030)	6	1.281.600	2.324.277
Bedrijfsruimten en intramuraal vastgoed (2026 tot en met 2030)	19	6.092.377	6.092.377
Totaal	26	8.018.829	9.270.366

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Verkrijgingsprijs	13.251	13.776
Ongerealiseerde herwaardering	7.589	6.294
Boekwaarde 1 januari	20.840	20.070
Mutaties		
Herclassificaties	-917	-803
Aanpassingen reële waarde	1.060	1.573
Overige mutaties	-489	-
Totaal van de mutaties	-346	770
Verkrijgingsprijs	12.415	13.251
Ongerealiseerde herwaardering	8.079	7.589
Boekwaarde 31 december	20.494	20.840

Toelichting op de balans

Ultimo 2025 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 75 (2024: 80). Deze woongelegenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht.

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 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.

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	
	2025	2024	2025	2024
Cumulatieve verkrijgingsprijs	15.289	14.119	23	-
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 1 januari	15.289	14.119	23	-
Mutaties				
Opleveringen	-30.634	-27.139	-	-
Investerings	42.012	28.309	21	23
Totaal van de mutaties	11.378	1.170	21	23
Cumulatieve verkrijgingsprijs	26.667	15.289	44	23
Cumulatieve waardeveranderingen	-	-	-	-
Boekwaarde 31 december	26.667	15.289	44	23

Geactiveerde rente

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2025 is hiervoor een bedrag van € 444 (2024: € 211) geactiveerd.

Toelichting op de balans

Grondposities

In deze post zijn per 31 december 2025 geen strategische grondposities begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025	2024
Cumulatieve aanschafwaarde	2.887	2.167
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.396	-1.191
Boekwaarde 1 januari	1.491	976
Mutaties		
Investeringen	665	878
Desinvesteringen	-98	-158
Desinvesteringen afschrijving	87	125
Afschrijvingen	-440	-330
Totaal van de mutaties	214	515
Cumulatieve aanschafwaarde	3.454	2.887
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.749	-1.396
Boekwaarde 31 december	1.705	1.491

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

- automatisering: lineair 5 jaar
- bedrijfsauto's: lineair 8 jaar
- kantoorinventaris: lineair 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.

Toelichting op de balans

Financiële vaste activa

6. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bula B.V.
Boekwaarde 1 januari 2025	16
Resultaat boekjaar	-
Boekwaarde 31 december 2025	16

7. Latente belastingvorderingen

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 belastingvorderingen en – verplichtingen 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 2025 € 4.270 miljoen en de fiscale boekwaarde € 3.153 miljoen, per saldo een verschil van € 1.117 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. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Ultimo 2025 is een latentie voor het fiscaal afschrijvingspotentieel gevormd. Deze latentie ontstaat als de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte / middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd voor de contante waarde.

c. 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.

d. 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 Belastingdienst toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Toelichting op de balans

e. Derivaten

Bij de door Vivare toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de waardering die de Belastingdienst 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.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastingbaten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2025	2024	2025	2024
Fiscaal afschrijvingspotentieel	721	1.011	290	147
Swaps	646	737	91	91
Leningen o/g	439	460	21	18
Totaal latente belastingvorderingen	1.806	2.208	402	256

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn gebaseerd op de volgende contante waarderingsverschillen ultimo 2025:

2025	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Latentie tegen	Latentie tegen
				nominale waarde	contante waarde
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.270.057	3.153.025	1.117.032	288.194	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	1.121	721
Waarde van swaps	-	2.904	2.904	749	646
Waarde van leningen o/g	652.677	650.309	2.368	611	439
Totaal	4.922.734	3.806.238	1.122.304	290.675	1.806

2024	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Latentie tegen	Latentie tegen
				nominale waarde	contante waarde
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.910.995	3.105.972	805.023	207.696	-
Fiscaal afschrijvingspotentieel van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	-	1.582	1.011
Waarde van swaps	-	3.352	3.352	865	737
Waarde van leningen o/g	617.544	615.041	2.503	646	460
Totaal	4.528.539	3.724.365	810.878	210.789	2.208

De nominale waarde van de latenties is berekend tegen het geldende belastingtarief van 25,8% (2024: 25,8%). De latente belastingvorderingen zijn tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,12% (2024: 3,17%).

Toelichting op de balans

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 24,5% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) met een ondergrens van € 1 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-aftrekbaar ultimo 2025 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is hiervoor geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2025 bedraagt het saldo niet-aftrekbaar rente € 40,7 miljoen wat neer komt op ruim € 10,5 miljoen aanvullende Vpb-last over de jaren 2019-2025.

Latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het verloop van deze post is als volgt:

	Latente belastingvorderingen
Boekwaarde per 1 januari 2025	2.208
Toevoeging waarderingsverschillen van fiscaal afschrijvingspotentieel	-290
Onttrekking waarderingsverschillen van swaps	-91
Mutatie leningen o/g	-21
Boekwaarde 31 december 2025	1.806

8. Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	Woonzorgcentrum Pleyade
Stand 1 januari 2025	537
Aflossingen	-120
Stand 31 december 2025	417

De vordering op Woonzorgcentrum Pleyade bestaat ultimo 2025 uit meerdere leningen. De rente op deze leningen bedraagt 5,5%. De resterende looptijd is vier jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verstrekt.

9. 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.

In 2025 stortte de tegenpartij € 8 miljoen van de borgstelling terug (2024 stortte Vivare € 7 miljoen bij). Door de renteontwikkelingen is de waarde van de swaps minder negatief, waardoor dit bedrag is teruggestort.

De marktwaarde van de swaps waarvoor onderpand moet worden gestort is afgenomen per 31 december 2025. De verrekening van de marktwaarde van 31 december 2025 heeft plaatsgevonden in januari 2026. In januari 2026 heeft de tegenpartij circa € 1 miljoen teruggestort.

Toelichting op de balans

Vorraden

10. 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:

	2025	2024
Verkrijgingsprijs	139	399
Ongerealiseerde herwaardering	229	320
Boekwaarde 1 januari	368	719
Mutaties		
Investerings	9	2
Desinvesterings	-650	-795
Herclassificaties	891	458
Afwaarderingen	-4	-
Aanpassingen reële waarde	260	-16
Totaal van de mutaties	506	-351
Verkrijgingsprijs	196	139
Ongerealiseerde herwaardering	678	229
Boekwaarde 31 december	874	368

Voor ons verkoopplan de komende vijf jaar verwijzen we naar de toelichting op de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

11. Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit de onderhoudsmaterialen in onze servicebussen.

Toelichting op de balans

Vorderingen

12. 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:

	2025	2024
Zittende huurders	1.827	1.852
Vertrokken huurders	2.562	2.805
Vordering op huurdebiteuren	4.389	4.657
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.444	-2.679
Boekwaarde per 31 december	1.945	1.978

13. Overheid

Dit betreft een vordering op de gemeente Arnhem.

14. Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Overige debiteuren	22	299
Fietsplan personeel	2	3
Totaal	24	302

15. Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Nog te ontvangen bedragen	14	489
Vooruitbetaalde assurantiekosten	479	478
Vooruitbetaalde overige kosten	1.847	1.971
Totaal	2.340	2.938

Toelichting op de balans

16. Liquide middelen

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Vivare. Het kasstroomoverzicht dat is opgenomen verderop in dit document geeft de verklaring voor de afname van de liquide middelen. De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Bank	22.252	24.058
Totaal	22.252	24.058

Eigen vermogen

17. 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 per 1 januari 2024	2.267.535	115.665	6.293	320	2.389.813
Realisatie door verkopen	-114	-	-142	-	-256
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	117.849	9.098	1.438	-91	128.294
Stand 31 december 2024	2.385.270	124.763	7.589	229	2.517.851
Stand per 1 januari 2025	2.385.270	124.763	7.589	229	2.517.851
Realisatie door verkopen	-111	-	-341	-	-452
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	265.598	25.028	831	449	291.906
Stand 31 december 2025	2.650.757	149.791	8.079	678	2.809.305

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

Per 31 december 2025 is in totaal € 2.801 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2024: € 2.510 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 waarderen marktwaarde' 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 € 2.218 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2024: € 2.004 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

Toelichting op de balans

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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Vivare.

18. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari	643.492	1.096.402
Mutatie herwaarderingsreserve	-291.454	-128.038
Resultaatbestemming	154.192	-324.872
Stand 31 december	506.230	643.492

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de raad van commissarissen van 18 juni 2025. Het positieve resultaat over het boekjaar 2024 van € 154 miljoen is in 2025 ten gunste van de overige reserves gebracht. Ieder jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

19. Voorstel resultaatbestemming boekjaar

Voorgesteld wordt om het positieve resultaat over het boekjaar 2025 van € 330 miljoen ten gunste van de overige reserves te brengen. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

20. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
Stand 1 januari 2025	13.674	300	2.868	-	16.842
Vrijval	-177	-	-	-	-177
Dotatie	11.151	107	15.864	-	27.122
Onttrekking	-22.941	-332	-6.215	-	-29.488
Stand 31 december 2025	1.707	75	12.517	-	14.299
Looptijd < 1 jaar	1.707	75	12.517	-	14.299
Looptijd > 5 jaar	-	-	-	-	-

Toelichting op de balans

21. Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Loopbaan- ontwikkeling	Jubiläum uitkeringen	Verzilverd Wonen	Totaal
Stand 1 januari 2025	573	870	330	1.773
Dotatie	95	-	36	131
Onttrekking	-39	-55	-56	-150
Vrijval	-	-	-33	-33
Stand 31 december 2025	629	815	277	1.721
Looptijd < 1 jaar	629	45	54	728
Looptijd > 5 jaar	-	567	42	609

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

2025	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
22. Schulden aan banken	3,12%	88.745	571.017	659.762
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	19.285	19.285
Totaal		88.745	590.302	679.047

2024	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
22. Schulden aan banken	3,17%	71.515	538.535	610.050
23. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	19.707	19.707
Totaal		71.515	558.242	629.757

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'.

Toelichting op de balans

22. Schulden aan banken

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025
Schuldrest 1 januari 2025	628.383
Aflossingsverplichting 2025	-18.333
Stand 1 januari 2025	610.050
Mutaties	
Nieuwe leningen	94.000
Vestia lening	-266
Aflossingen	-58.867
Totaal van de mutaties	34.867
Schuldrest 31 december 2025	663.250
Aflossingsverplichting 2026	-3.488
Stand 31 december 2025	659.762

De reële waarde van de schulden aan banken is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen en bedraagt € 658 miljoen (2024: € 655 miljoen).

De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Zekerheden

Van de schulden aan banken is € 673 miljoen (2024: € 628 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor de door dit waarborgfonds geborgde leningen heeft Vivare zich verbonden het onderliggend vastgoed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 6,2 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Vestia-lening

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Vivare heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 19 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 12 miljoen, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. Het agio valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Toelichting op de balans

23. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2025
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	12.902
Waardevermeerderingen	6.805
Boekwaarde 1 januari	19.707
Mutaties:	
Teruggekochte woningen	-1.205
Opwaarderingen	783
Totaal mutaties	-422
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	12.086
Waardevermeerderingen	7.199
Boekwaarde 31 december	19.285

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 75 nieuwbouwkoopwoningen (2024: 80).

Kortlopende schulden

24. Schulden aan banken

De schulden aan banken zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	3.488	18.333
Niet vervallen rente	10.103	9.233
Totaal	13.591	27.566

Toelichting op de balans

25. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	2025	2024
Omzetbelasting	5.826	5.789
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	314	107
Loonheffing	1.062	965
Pensioenpremie	-	210
Totaal	7.202	7.071

26. Overige schulden

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Waarborgsommen	81	86
Overig	36	30
Totaal	117	116

27. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	2025	2024
Nog te ontvangen facturen	2.244	3.323
Te verrekenen servicekosten	407	757
Vooruitontvangen huur en subsidie	2.751	2.718
Reservering vakantiedagen en overuren	801	697
Totaal	6.203	7.495

Toelichting op de balans

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. Wij gebruiken deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij passen wij kostprijs-hedge accounting toe (zie paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk). 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, renteprijs- 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. Vivare maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Vivare enkel met kredietwaardige partijen en hebben wij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij iedere partij te beperken.

Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij (huur)debiteuren. Voor Vivare is dit risico 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.

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).

Toelichting op de balans

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 markttrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Vivare risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (in casu kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico grotendeels afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, 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 renteprijs- en kasstroomrisico dat Vivare loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden. De effectieve rentevoet van de schulden aan banken bedraagt gemiddeld 3,12% (2024: 3,17%).

Renteklasse (inclusief effect van hedging, exclusief agio Vestia)						
Resterende looptijd lening	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	Totaal
1 - 5 jaar	20.000	-	68.210	1.962	-	90.172
6 - 10 jaar	64.000	50.000	45.000	3.021	-	162.021
11 - 15 jaar	20.000	-	60.000	20.000	-	100.000
16 - 20 jaar	-	-	-	-	-	-
> 20 jaar	98.000	155.000	47.484	-	-	300.484
Totaal	202.000	205.000	220.694	24.983	-	652.677

Toelichting op de balans

Kasstroomrisico's schulden aan banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille, exclusief agio Vestia geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, eindaflossingen en renteconversies. De duration van de gehele leningenportefeuille, dus inclusief beleggingen en swaps, bedraagt gemiddeld 9,0 jaar (2024: 9,5 jaar).

2025

Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
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	20.540	20.000	540	-
2031	15.568	15.000	568	-
2032	65.000	65.000	-	-
2033	40.000	40.000	-	-
2034	20.000	20.000	-	-
2035	40.000	40.000	-	-

2024

Jaar	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2025	18.067	15.000	3.067	20.800
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	20.540	20.000	540	-
2031	15.568	15.000	568	-
2032	65.000	65.000	-	-
2033	40.000	40.000	-	-
2034	20.000	20.000	-	-

Toelichting op de balans

Toelichting renterisico's per lening soort

De rente van de vastrentende leningen ad € 370 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 lening (1- weeks roll-over) ad € 24 miljoen (totale hoofdsom per 31 december 2025: € 45 miljoen; opnameruimte: € 21 miljoen) is gebaseerd op de 1-weeks Euribor. De rente van de roll-over lening is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsopslag van 31 basispunten.

Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is voor € 190 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2025 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 3,7 miljoen (2024: € 1,3 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 19 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,12% (2024: 3,17%).

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 3 en de 33 basispunten.

Marktrisico

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

Hedges

Algemene hedgestrategie

Vivare voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstroom 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.

Toelichting op de balans

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 waarderingsgrondslagen toegelicht, past Vivare daarbij kostprijshedge 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 december 2025	Marktwaarde 31 december 2024
Payer Swap	11	90.000	80.000	20.000	-30.917	-45.903

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

	Hoofdsom	Aantal swaps
Nederlandse Waterschapsbank (NWB)	100.000	6
BNG Bank	90.000	5
Totaal	190.000	11

Van de gehele swapportefeuille van € 190 miljoen geldt dat over € 105 miljoen tussentijds de marktwaarde verrekend moet worden. Het gaat hierbij om totaal 6 van de 11 swapcontracten. Bij een negatieve marktwaarde van deze zes swapcontracten dienen liquiditeiten te worden gestort als onderpand. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen. Ultimo 2025 is er € 19,2 miljoen gestort bij de tegenpartij.

Swap tegenpartij	Waarde	Aantal	Marktwaarde verrekening	Marktwaarde per 31 december 2025	Gestort onderpand per 31 december 2025
ING	65.000	4	nee	-5.985	-
ABN AMRO	105.000	6	ja	-18.207	19.210
BNG Bank	20.000	1	nee	-6.725	-
Totaal	190.000	11		-30.917	19.210

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.

Toelichting op de balans

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

WSW obligolening

Vivare heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2025. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen tien werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie. Per 31 december 2025 heeft Vivare een gecommiteerd obligo van € 16,6 miljoen.

Bankgaranties

Vivare heeft in totaal € 233.445 (2024: € 233.455) aan bankgaranties verstrekt.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 2,5 miljoen (2024: € 3,5 miljoen). De huurverplichtingen zijn verlengt in 2025 en lopen tot 2030.

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 2025 bedraagt het aantal leaseauto's 44 (2024: 43) en het totale bedrag aan contractuele verplichtingen € 2,0 miljoen (2024: € 2,1 miljoen). Van deze verplichting heeft € 0,6 miljoen een looptijd korter dan één jaar en € 1,4 miljoen een looptijd tussen één en vijf jaar.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen voor een totaalbedrag van € 29 miljoen (2024: € 34 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 € 11 miljoen (2024: € 19 miljoen) onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2026 of later worden uitgevoerd.

Inhuur van medewerkers

Per 31 december 2025 is Vivare in totaal voor € 1,0 miljoen (2024: € 1,6 miljoen) aan overeenkomsten aangegaan voor de inhuur van personeel.

Informatie- en communicatietechnologie

Voor kantoorautomatisering sloot Vivare een driejarige overeenkomst met Ctac. Deze overeenkomst eindigde op 31 december 2023 en is daarna tweemaal stilzwijgend met een jaar verlengd. Het totaalbedrag aan contractuele verplichtingen per 31 december 2025 voor kantoorautomatisering bedraagt € 877.000 (2024: € 650.000). De stijging wordt (los van indexatie) veroorzaakt door de toevoeging van een security dienst (MDR). De overeenkomst is vanaf 1 januari 2026 nogmaals met 1 jaar verlengd.

Toelichting op de balans

In april 2022 sloot Vivare een beheersovereenkomst met DataBalk die loopt tot 31 december 2028. Eind 2025 bedraagt de aangegeven verplichting met DataBalk € 4 miljoen (2024: € 7 miljoen).

Daarnaast sloten Vivare en DataBalk een transitieovereenkomst voor het verandertraject, in de periode 2022 tot en met 2025, naar het nieuwe ERP-systeem. Deze overeenkomst is daarna meermaals verlengd. Eind 2025 bedraagt de aangegeven verplichting met DataBalk € 248.000 (2024: € 257.000).

Voor het KING-project Business Intelligence sloot Vivare in december 2024 een vierjarige overeenkomst met DataToppers (inmiddels Connected Data Group geheten) met een ingeschatte contractwaarde van € 591.000. Eind 2025 bedraagt de aangegeven verplichting hiervoor nog € 237.000 (2024: € 541.000).

Met Unexus sloot Vivare een vijfjarige overeenkomst voor telefonie. Deze overeenkomst eindigt op 31 december 2025 en is daarna met een jaar verlengd. Eind 2025 bedraagt de aangegeven verplichting nog € 186.000 (2024: € 170.000).

Voor privacy- en security-dienstverlening is in mei 2025 een nieuwe driejarige overeenkomst gesloten met Northwave inclusief aanvullende RRS voor hulp bij cybercrises. Het totaalbedrag aan contractuele verplichtingen eind 2025 bedraagt € 430.000.

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 payers swaps afgesloten. Ultimo 2025 gaat het om 190 miljoen. De vanaf die jaren te betalen lange rente van de gekochte swaps bedraagt gemiddeld 4,44% met een gemiddelde resterende looptijd van 11,1 jaar. De marktwaarde van de swapcontracten bedraagt per balansdatum € 51 miljoen negatief (2024: € 46 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 de 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 € 25.000.

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 gemeenten Arnhem, Duiven, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Westervoort onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

28. Huuropbrengsten

	2025	2024
Woningen en woongebouwen DAEB	171.573	161.117
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10.474	10.592
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	2.116	2.017
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.938	1.946
	<hr/>	<hr/>
	186.101	175.672
Huurderving wegens leegstand	-2.279	-2.467
Huurderving wegens oninbaarheid	-684	-889
	<hr/>	<hr/>
Totaal	183.138	172.316

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,4% (1 juli 2024: 5,0%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 4,4% (2024: 5,0%) en voor het niet-DAEB bezit 3,9% (2024: 4,6%).

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

	2025	2024
Gemeente Arnhem	64.705	60.994
Gemeente Duiven	20.541	19.568
Gemeente Overbetuwe	18.258	17.209
Gemeente Renkum	22.244	21.077
Gemeente Rheden	44.852	42.404
Gemeente Westervoort	15.158	14.336
Gemeente Rozendaal	343	84
	<hr/>	<hr/>
Totaal	186.101	175.672

Toelichting op de winst- en verliesrekening

29. Opbrengsten servicecontracten

	2025	2024
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.328	5.941
Derving wegens leegstand	-5	-6
Totaal	6.323	5.935

30. Lasten servicecontracten

	2025	2024
Servicecontracten	-5.068	-4.501
Toegerekende organisatiekosten	-1.077	-1.120
Totaal	-6.145	-5.621

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.

31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten	-15.014	-16.052
Overig	-760	-753
Totaal	-15.774	-16.805

Toelichting op de winst- en verliesrekening

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2025	2024
Planmatig onderhoud	-40.526	-30.546
Mutatieonderhoud	-16.698	-18.491
Reparatie- / klachtenonderhoud	-16.711	-18.128
Toegerekende organisatiekosten	-8.813	-8.397
Totaal	-82.748	-75.562

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2025	2024
Belastingen exploitatie	-11.504	-10.208
Verzekeringen	-936	-863
Contributies	-158	-144
Overige directe kosten	-1.228	-1.056
Totaal	-13.826	-12.271

34. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het in verhuurde staat verkochte DAEB en niet-DAEB 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:

	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.743	1.252
Af: toegerekende organisatiekosten	-245	-258
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-972	-967
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	526	27

Toelichting op de winst- en verliesrekening

De verkoopopbrengst betreft vijf verkochte woningen (2024: vier) en geen niet-woongelegenheden (2024: één). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 0,1 miljoen (2024: nihil).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Onrendabel deel investeringen in DAEB vastgoed in ontwikkeling	-15.863	-2.994
Onrendabel deel verbeteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	-10.974	-26.192
Onrendabel deel verbeteringen in niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-108	-344
Afwaardering bestaand DAEB bezit naar grondwaarde als gevolg van sloop	-408	-104
Afwaardering bestaand niet-DAEB bezit naar grondwaarde als gevolg van sloop	-2	-
Afboekingen geactiveerde kosten verbeteringen DAEB	-	-5
Totaal	-27.355	-29.639

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2025	2024
Aanpassingen marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	295.171	141.659
Aanpassingen marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	28.003	10.375
Totaal	323.174	152.034

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	859	1.573
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-766	-1.375
Totaal	93	198

Toelichting op de winst- en verliesrekening

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	260	-16
Totaal	260	-16

Netto resultaat overige activiteiten

39. Opbrengst overige activiteiten

	2025	2024
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	115	126
Overige opbrengsten	268	97
Totaal	383	223

40. Kosten overige activiteiten

	2025	2024
Kosten haalbaarheidsonderzoeken	-206	-175
Totaal	-206	-175

41. Overige organisatiekosten

	2025	2024
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-229	-232
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-151	-133
Toegerekende organisatiekosten	-4.837	-4.769
Totaal	-5.217	-5.134

Toelichting op de winst- en verliesrekening

42. Kosten omtrent leefbaarheid

	2025	2024
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-179	-88
Leefbaarheidsbijdrage aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	-1.194	-1.012
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving, overlast en veiligheid	-108	-207
Toegerekende organisatiekosten	-3.820	-4.178
Totaal	-5.301	-5.485

43. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2025	2024
Rente op schulden aan banken	-19.824	-18.950
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-182	-162
Totaal	-20.006	-19.112

44. Belastingen

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

	2025	2024
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-8.795	-7.872
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	215	-
Mutatie latente belastingen	-402	-256
Totaal	-8.982	-8.128

De ATAD earningsstrippingregeling leidt in toenemende mate tot een verhoging van de belastinglast. In 2025 levert het een extra last op van € 2,0 miljoen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

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) en de opzegging van de VSO in 2023, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post 'Acute belastingen boekjaar 2025' is als volgt bepaald:

	2025	2024
Commercieel resultaat voor belastingen	338.922	162.321
Commercieel resultaat deelneming	-	-
	<hr/> 338.922	<hr/> 162.321
Permanente verschillen:		
Earningsstrippingregeling (ATAD)	7.680	9.935
Niet aftrekbare kosten	65	58
	<hr/> 7.745	<hr/> 9.993
Tijdelijke verschillen:		
Afschrijvingen	-2.076	-2.540
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-296.172	-122.577
Energie-investeringsaftrek (EIA) en milieu-investeringsaftrek (MIA)	-	-3.602
Herinvesteringsreserve	-574	-350
Leningen o/g	-135	-141
Voorziening loopbaanontwikkeling	55	44
Jubileumvoorziening	-101	125
Resultaat verkoop overige woningen	-43	-43
Verkoopresultaat Verkoop onder Voorwaarden	-100	-95
Grootonderhoud- en renovatieprojecten	-13.324	-12.123
Fiscale correctie van commercieel genomen kosten op sloopprojecten	391	-
Waardering rentederivaten	-448	-448
	<hr/> -312.527	<hr/> -141.750
Fiscaal resultaat / belastbaar bedrag	34.140	30.564
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-8.795	-7.872

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Belastingen over resultaat voorgaand boekjaar

De aangifte 2024 is eind 2025 ingediend. In de fiscale positie 2024 werd uitgegaan van een belastbaar bedrag ad € 30,6 miljoen tegenover de aangifte ad € 31,1 miljoen. Deze wijziging van € 0,5 miljoen wordt voornamelijk veroorzaakt door de wijziging van het commercieel resultaat (in de aangifte € 0,3 miljoen hoger resultaat) en een aanpassing van de fiscale afschrijvingslast van € 0,1 miljoen. Als gevolg van deze twee aanpassingen wijzigt de generieke renteaftrekbeperking en heeft Vivare € 0,1 miljoen minder rente in aftrek kunnen brengen.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt, net als in 2024, 19,0% tot € 200.000 en 25,8% hoger dan € 200.000. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 2,6% (2024: 5,0%). De aansluiting tussen het effectieve en toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2025	2024
Toepasselijk tarief	25,8%	25,8%
Effect fiscale waardering vastgoed	-22,5%	-19,6%
Effect waardering belastinglatenties	0,1%	0,2%
Beperkt aftrekbare rente (ATAD)	0,6%	1,6%
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-0,1%	0,0%
Effect overige fiscale verschillen	-1,3%	-3,0%
Effectief tarief	2,6%	5,0%

45. Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van de deelneming bedraagt over het boekjaar en over het voorgaand boekjaar afgerond nihil.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Overige informatie

Toerekening 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.

	2025	2024
Lonen en salarissen (inclusief sociale en pensioenlasten)	22.266	19.407
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-108	-41
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	3.527	6.167
Overige personeelskosten	1.779	1.803
Huisvestingskosten	886	824
Automatiseringskosten	4.254	4.242
Advieskosten	2.618	2.230
Overige toe te rekenen kosten	-1.461	141
Toe te rekenen organisatiekosten	33.761	34.773

Deze organisatiekosten zijn toegerekend aan:

	2025	2024
Lasten servicecontracten	1.077	1.120
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	15.014	16.051
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.813	8.397
Overige organisatiekosten	4.837	4.769
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	199	258
Leefbaarheid	3.821	4.178
Toegerekende organisatiekosten	33.761	34.773

Toelichting op de winst- en verliesrekening

In 2025 is de organisatiestructuur gewijzigd waardoor de verhoudingen zijn aangepast. De organisatiekosten zijn, net als voorgaand jaar, toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat op basis van het aantal fte in loondienst incl. uitzendkrachten. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2025	2024
Lasten servicecontracten	3%	3%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45%	46%
Lasten onderhoudsactiviteiten	26%	24%
Overige organisatiekosten	14%	14%
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%
Leefbaarheid	11%	12%
Totaal	100%	100%

Aantal werknemers

In 2025 had Vivare gemiddeld 252 werknemers in dienst (2024: 229), gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten (fte). Geen van de werknemers was buiten Nederland werkzaam. Een nadere onderverdeling is als volgt:

	2025
Bestuur	1
Directie	3
Financiën en Bedrijfsvoering	60
Wonen	138
Strategie	17
Vastgoed	33
Totaal	252

Lonen en salarissen

	2025	2024
Salarissen	17.305	15.275
Sociale lasten	2.973	2.512
Pensioenlasten	1.988	1.620
Overige personeelskosten	1.779	1.803
Totaal	24.045	21.210

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Pensioenen

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het pensioenfonds SPW is sinds 1 januari 2026 overgestapt op de nieuwe regels voor pensioen. De belangrijkste regels zijn hetzelfde gebleven. Wat nodig was, is aangepast. Die regels zijn vastgelegd in de nieuwe pensioenregeling van SPW.

Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van:

	2025	2024
Bestuurder en voormalige bestuurders	247	233
Commissarissen en voormalige commissarissen	128	112
Totaal	375	345

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld en ter beschikking stelling van auto);
- belaste (on)kostenvergoedingen;
- sociale premies (zowel verplicht als vrijwillig);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten).

Accountantshonorarium

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:

2025	BDO Audit & Assurance	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	294	-	294
Andere controleopdrachten	24	-	24
Totaal	318	-	318

2024	BDO Audit & Assurance	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	240	-	240
Andere controleopdrachten	47	-	47
Totaal	287	-	287

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

Overige toelichtingen

Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Stichting Vivare. Het voor Stichting Vivare toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 246.000 het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2025 (bedragen in euro's)	A. van den Bosch
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 223.341
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.659
Subtotaal	€ 246.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0
Bezoldiging	€ 246.000
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.
De reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2024	
Naam	A. van den Bosch
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 209.901
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.911
Subtotaal	€ 232.812
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 233.000
Bezoldiging	€ 232.812

Overige toelichtingen

De beloning 2025 valt binnen de kaders van de WNT.

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 € 127.920 (2024: € 111.440). Deze beloning wijkt in 2025 af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de commissarissen'. Dit wordt veroorzaakt, doordat de onbelaste onkostenvergoedingen niet worden gerekend tot het belastbaar jaarloon voor de WNT.

Gegevens 2025 (bedragen in euro's)	Drs. J.D.C. Geel	J.H. Jansen	E. Lindeman
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 36.900	€ 24.600	€ 24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 29.520	€ 19.680	€ 19.680
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
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.
Gegevens 2024			
Naam	Drs. J.D.C. Geel	J.H. Jansen	E. Lindeman
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging	€ 27.960	€ 18.640	€ 18.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 34.950	€ 23.300	€ 23.300

Overige toelichtingen

Gegevens 2025 (bedragen in euro's)	J.J. Reijnders	Drs. J.M. de Boer	Drs. P.A. Matthieu
Functie	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 19.680	€ 19.680	€ 19.680
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.600	€ 24.600	€ 24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 19.680	€ 19.680	€ 19.680
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
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.
Gegevens 2024			
Naam	J.J. Reijnders	Drs. J.M. de Boer	Drs. P.A. Matthieu
Functie	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 – 31/12	01/07 – 31/12	01/07 – 31/12
Bezoldiging	€ 18.640	€ 9.320	€ 9.320
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.300	€ 11.714	€ 11.714

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Leningen aan bestuurders en commissarissen

Er zijn door Vivare geen leningen, voorschotten of garanties aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen relevante gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de jaarrekening.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Rtviv 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), bedrijfsruimten (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

	2025	2024
Woonruimten	1.018	1.030
Intramuraal zorgvastgoed	40	40
Bedrijfsruimten	86	87
Maatschappelijk vastgoed	1	1
Parkeervoorzieningen	779	778
Overig (bergingen, volkstuinen, enzovoorts)	291	286
Totaal	2.215	2.222

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.
- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, en nog niet specifiek zijn toegerekend, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op twee methodes, namelijk gewogen bezit en huur. Gezien de geringe verschillen in de uitkomsten tussen de twee methodes is er voor één generieke verdeelsleutel gekozen van 92% DAEB-activiteit en 8% niet-DAEB-activiteit.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden balans per 31 december 2025

(voor winstbestemming)

Activa	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024
Vaste activa								
DAEB vastgoed in exploitatie	3.983.775	-	-	3.983.775	3.653.327	-	-	3.653.327
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	286.282	-	286.282	-	260.942	-	260.942
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	20.494	-	20.494	-	20.840	-	20.840
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	26.666	45	-	26.711	15.289	23	-	15.312
Vastgoedbeleggingen	4.010.441	306.821	-	4.317.262	3.668.616	281.805	-	3.950.421
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.569	136	-	1.705	1.372	119	-	1.491
Materiële vaste activa	1.569	136	-	1.705	1.372	119	-	1.491
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	304.734	16	-304.734	16	270.595	16	-270.595	16
Vorderingen op groepsmaatschappijen	9.000	-	-9.000	-	9.000	-	-9.000	-
Latente belastingvorderingen	1.748	58	-	1.806	2.127	81	-	2.208
Leningen u/g	417	-	-	417	537	-	-	537
Overige vorderingen	19.210	-	-	19.210	27.160	-	-	27.160
Financiële vaste activa	335.109	74	-313.734	21.449	309.419	97	-279.595	29.921
Totaal vaste activa	4.347.119	307.031	-313.734	4.340.416	3.979.407	282.021	-279.595	3.981.833

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Vlottende activa	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024
Vastgoed bestemd voor verkoop	323	551	-	874	81	287	-	368
Overige voorraden	178	16	-	194	186	16	-	202
Voorraden	501	567	-	1.068	267	303	-	570
Huurdebiteuren	1.789	156	-	1.945	1.820	158	-	1.978
Overheid	1.435	-	-	1.435	53	-	-	53
Overige vorderingen	22	2	-	24	274	28	-	302
Overlopende activa	2.153	187	-	2.340	2.703	235	-	2.938
Vorderingen	5.399	345	-	5.744	4.850	421	-	5.271
Liquide middelen	-4.485	26.737	-	22.252	5.244	18.814	-	24.058
Totaal vlottende activa	1.415	27.649	-	29.064	10.361	19.538	-	29.899
Totaal activa	4.348.534	334.680	-313.734	4.369.480	3.989.768	301.559	-279.595	4.011.732

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024
Herwaarderingsreserve	2.809.305	158.258	-158.258	2.809.305	2.517.851	132.552	-132.552	2.517.851
Overige reserves	506.230	112.337	-112.337	506.230	643.492	122.867	-122.867	643.492
Resultaat na belastingen van het boekjaar	329.940	34.139	-34.139	329.940	154.193	15.176	-15.176	154.193
Eigen vermogen	3.645.475	304.734	-304.734	3.645.475	3.315.536	270.595	-270.595	3.315.536
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	14.224	75	-	14.299	16.542	300	-	16.842
Overige voorzieningen	1.329	392	-	1.721	1.328	445	-	1.773
Voorzieningen	15.553	467	-	16.020	17.870	745	-	18.615
Schulden aan banken	659.762	-	-	659.762	610.050	-	-	610.050
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	9.000	-9.000	-	-	9.000	-9.000	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	19.285	-	19.285	-	19.707	-	19.707
Langlopende schulden	659.762	28.285	-9.000	679.047	610.050	28.707	-9.000	629.757
Schulden aan banken	13.591	-	-	13.591	27.566	-	-	27.566
Schulden aan gemeenten	9	-	-	9	-	-	-	-
Schulden aan leveranciers	1.671	145	-	1.816	5.130	446	-	5.576
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.626	576	-	7.202	6.506	565	-	7.071
Overige schulden	108	9	-	117	107	9	-	116
Overlopende passiva	5.739	464	-	6.203	7.003	492	-	7.495
Kortlopende schulden	27.744	1.194	-	28.938	46.312	1.512	-	47.824
Totaal passiva	4.348.534	334.680	-313.734	4.369.480	3.989.768	301.559	-279.595	4.011.732

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden winst- en verliesrekening over 2025

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024
Huuropbrengsten	170.923	12.215	-	183.138	160.018	12.298	-	172.316
Opbrengsten servicecontracten	5.817	506	-	6.323	5.460	475	-	5.935
Lasten servicecontracten	-5.653	-492	-	-6.145	-5.171	-450	-	-5.621
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-14.512	-1.262	-	-15.774	-15.461	-1.344	-	-16.805
Lasten onderhoudsactiviteiten	-79.029	-3.719	-	-82.748	-71.114	-4.448	-	-75.562
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.720	-1.106	-	-13.826	-11.289	-982	-	-12.271
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	64.826	6.142	-	70.968	62.443	5.549	-	67.992
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	370	5.416	-4.043	1.743	302	4.449	-3.458	1.293
Toegerekende organisatiekosten	-52	-193	-	-245	-70	-229	-	-299
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-129	-3.645	2.802	-972	-172	-3.165	2.370	-967
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	189	1.578	-1.241	526	60	1.055	-1.088	27
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-28.486	-110	1.241	-27.355	-30.383	-344	1.088	-29.639
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	295.171	28.003	-	323.174	141.659	10.375	-	152.034
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-	93	-	93	-	198	-	198
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	126	134	-	260	-11	-5	-	-16
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	266.811	28.120	1.241	296.172	111.265	10.224	1.088	122.577
Opbrengst overige activiteiten	352	31	-	383	205	18	-	223
Kosten overige activiteiten	-190	-16	-	-206	-161	-14	-	-175
Netto resultaat overige activiteiten	162	15	-	177	44	4	-	48

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024
Overige organisatiekosten	-4.800	-417	-	-5.217	-4.723	-411	-	-5.134
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.877	-424	-	-5.301	-5.047	-438	-	-5.485
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	27	-	-	27	33	-	-	33
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.741	-	-165	1.576	1.540	-	-165	1.375
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.006	-165	165	-20.006	-19.112	-165	165	-19.112
Financiële baten en lasten	-18.238	-165	-	-18.403	-17.539	-165	-	-17.704
Resultaat voor belastingen	304.073	34.849	-	338.922	146.503	15.818	-	162.321
Belastingen	-8.272	-710	-	-8.982	-7.486	-642	-	-8.128
Resultaat deelnemingen	34.139	-	-34.139	-	15.176	-	-15.176	-
Resultaat na belastingen	329.940	34.139	-34.139	329.940	154.193	15.176	-15.176	154.193

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden kasstroomoverzicht 2025

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024
Huurontvangsten	170.993	12.221	-	183.214	160.768	12.357	-	173.125
Vergoedingen	5.741	499	-	6.240	6.254	544	-	6.798
Overige bedrijfsontvangsten	603	52	-	655	164	14	-	178
Ontvangen interest	1.047	-	-165	882	1.063	-	-165	898
Saldo ingaande kasstromen	178.384	12.772	-165	190.991	168.249	12.915	-165	180.999
Erfpacht	15	-	-	15	14	-	-	14
Betalingen aan werknemers	20.500	1.783	-	22.283	17.360	1.510	-	18.870
Onderhoudsuitgaven	71.111	3.346	-	74.457	65.262	4.082	-	69.344
Overige bedrijfsuitgaven	33.004	3.097	-	36.101	33.236	3.110	-	36.346
Betaalde interest	19.076	165	-165	19.076	18.970	165	-165	18.970
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	298	25	-	323	282	25	-	307
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	894	78	-	972	942	82	-	1.024
Vennootschapsbelasting	7.702	670	-	8.372	6.016	523	-	6.539
Saldo uitgaande kasstromen	152.600	9.164	-165	161.599	142.082	9.497	-165	151.414
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.784	3.608	-	29.392	26.167	3.418	-	29.585
Verkoopontvangsten bestaande huur	370	5.836	-4.043	2.163	301	3.812	-3.458	655
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	264	-	264
Verkoopontvangsten overige desinvesteringen	-	-	-	-	80	7	-	87
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	370	5.836	-4.043	2.163	381	4.083	-3.458	1.006

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2025	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	2024
Nieuwbouw huur	40.775	-	-	40.775	28.566	-	-	28.566
Verbeteruitgaven	33.115	539	-	33.654	23.348	1.266	-	24.614
Aankoop	4.359	-	-4.043	316	7.343	1.144	-3.458	5.029
Aankoop woongele- genheden (VOV) voor doorverkoop	-	922	-	922	-	808	-	808
Sloopuitgaven	133	-	-	133	26	-	-	26
Investeringen overig	693	60	-	753	842	73	-	915
Verwerving van materiële vaste activa	79.075	1.521	-4.043	76.553	60.125	3.291	-3.458	59.958
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-78.705	4.315	-	-74.390	-59.744	792	-	-58.952
Ontvangsten overig	11.039	-	-	11.039	8.333	-	-	8.333
Uitgaven overig	-2.980	-	-	-2.980	-15.300	-	-	-15.300
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	8.059	-	-	8.059	-6.967	-	-	-6.967
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-70.646	4.315	-	-66.331	-66.711	792	-	-65.919
Nieuw te borgen leningen	94.000	-	-	94.000	75.000	-	-	75.000
Aflossing geborgde leningen	-58.867	-	-	-58.867	-43.945	-	-	-43.945
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.133	-	-	35.133	31.055	-	-	31.055
Toename van geldmiddelen	-9.729	7.923	-	-1.806	-9.489	4.210	-	-5.279
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.244	18.814	-	24.058	14.733	14.604	-	29.337
Geldmiddelen aan het eind van de periode	-4.485	26.737	-	22.252	5.244	18.814	-	24.058

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Vivare is opgesteld door het bestuur op 28 april 2026.

De heer A. van den Bosch

bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Vivare is vastgesteld door de raad van commissarissen op 28 april 2026.

Mevrouw J.D.C. Geel

voorzitter

De heer J.M. de Boer

lid

De heer J.H. Janssen

lid

Mevrouw E. Lindeman

lid

De heer P.A. Matthieu

lid

De heer J.J. Reijnders

lid

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Vivare zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina opgenomen.

Controleverklaring over de jaarrekening

Aan: de raad van bestuur

Verklaring

Ons oordeel

Wij hebben

Naar onze

de samenvatting

2024 in de

Woningwet

De jaarrekening

1. de balans

2. de winst- en verliesrekening

3. de toelichting

aan de jaarrekening

De balans

Wij hebben

controle uitgevoerd

hiervan een

Wij zijn

eisen van de

Wet toezicht op

bij assurance

Nederland

Wij vinden dit

oordeel.

Informatie ten aanzien van

Wij hebben onze controle

bij het vormen van ons

onze bevindingen moeten

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming is de materialiteit voor de jaarrekening als

geheel bepaald op € 70 miljoen. De maximale materialiteitsgrens is 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 resultaat van een onderliggende
ingående dan wel uitgaande gesteld op € 3,1 miljoen
hetgeen gebaseerd is op en, opbrengsten service
contracten en verkoop

Daarbij zijn voor de materialiteitsvoor 4.

Wij houden ook voor de gebruikers van

Wij zijn met controle
geconstate en boven
€ 155 duiz of WNT-
redenen n

Controle

Het bes aten
instellin
meerja an de
jaarrek t
Waarbo tio's
getoets ke
continu ke
gezond iel

- Wij heb
identifi
continu
- ▶ Wij h n
vastge r de
toezic
 - ▶ Wij hel eld dat
op basis wordt aan
de norm
 - ▶ Verder he hebben
vastgestel volgens
voornoemde
 - ▶ Tot slot heb besproken met
het bestuur en

Onze controlewerkza de veronderstellingen
en aannames van het b hebben geen
materiële onzekerheden v

Onze conclusies zijn gebaseerd op de datum van onze
controleverklaring. Toekomstige g en evenwel van invloed zijn op de
continuïteit van de toegelaten instelling

- ▶ journalposten en tijdens het opstellen zijn gemaakt;
- ▶ schattingen en
- ▶ significante van de no

Voor verder controlea opgenomen in exploitatiebeleidsparagraf

er in functiescheiding op basis van t, waarbij steed aan normale

en van g van

or de eve

t

het

Er is e
midde
het ma
leveran
samenh

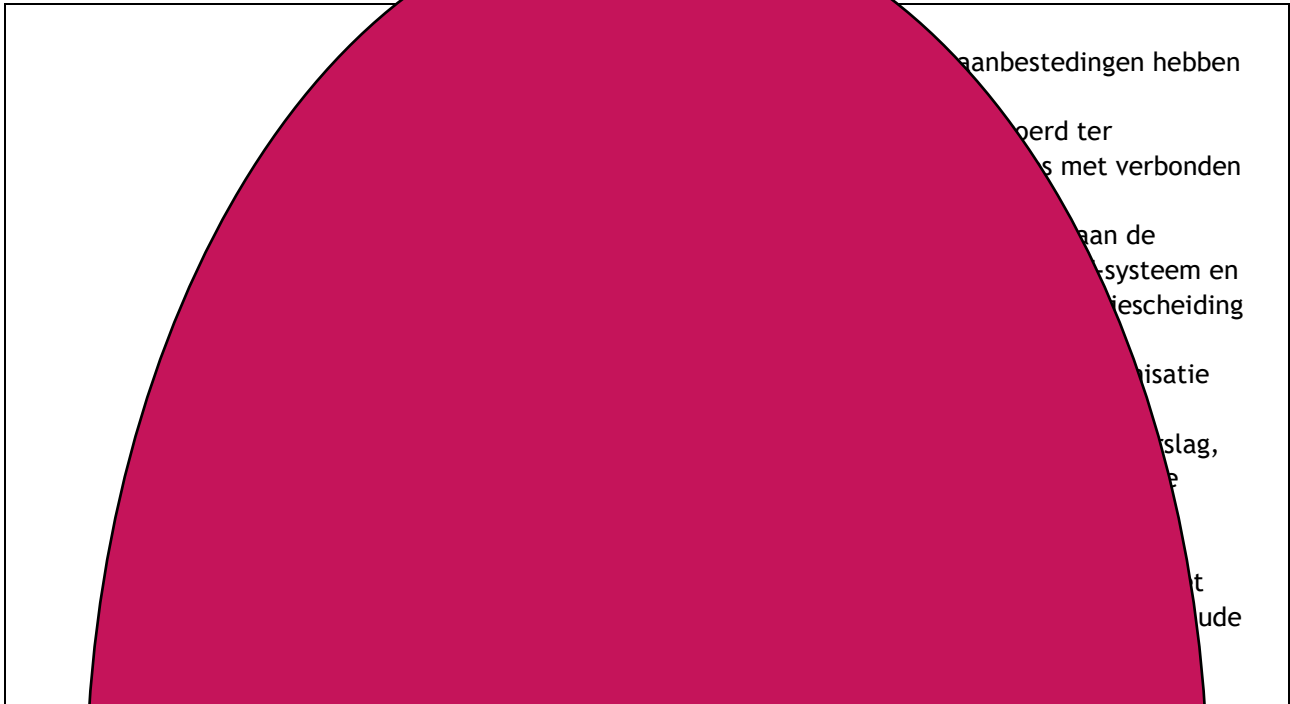
en

Door het ma kan sprake z onttrekken va een te hoge ve /projectuitgaven

deerd van heersing in an van /verplichtingen ds- en nieuwbouw arbij behorende als notulen en (andere)

Hiermee samenhang risico dat kickbacks zij medewerkers.

yse uitgevoerd ter re van significante crediteuren, arbij we de marktconformiteit van de



Verondersteld

Op grond van de opbrengst

- ▶ Huur...
ident...
omv...
verh...
van t...
Hierd...
mutat...
terzake...
gevolg...

- ▶ Opbrengst...
exploitatie...

- transact...
huurwoni...
regelgeving...
gesteld aan d...
waarin de corp...
naleven van deze...
corporatie en het v...
deze wet- en regelge...
geen risico op een afwij...

aanbestedingen hebben
poerd ter
s met verbonden
aan de
systeem en
iescheiding
isatie
slag,
e
t
ude

gezien
:
-
hat dat
ie het

vastgoed in
sociale
geleide verdere
adere vereisten
leersingsomgeving
instelling is het
nuiteit van de
relevante bepalingen uit
door zien wij op dit punt
in fraude.

complexniveau. De vrijbepaalde waarde is vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in het bestuur.

Conform de vereisten van de Wet op de Belasting van het Vermogen, wordt de waarde van de aandelen modelmatig vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant. De waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant. De waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

Voor de vaststelling van de waarde van de aandelen wordt gebruik gemaakt van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant. De waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

Door de vaststelling van de waarde van de aandelen wordt gebruik gemaakt van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant. De waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

waardering ('input in de waardering').

marktwaarde in de waardering. De waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

voerd om de waarde van de aandelen vast te stellen.

de waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

de waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

heid van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

voerde de waarde van de aandelen wordt vastgesteld op basis van de waarde van de aandelen in de Stichting Vivant.

**Bepaling en toelichting
vastgoed in exploitatie**

en observaties

Op grond van a
moet in de to
beleidswaard
worden ver
jaarrekeni

De belei
parame
ratio's
Aw/W
uitgar
finan
cont
jaar

Ove
waa
bele
aan
uitg
mar

Bij d
het l
moet
heeft
voortv
hebbe
kernpu

bestaan van de
interne
bepaling van

gegevens
rdt,

het

het

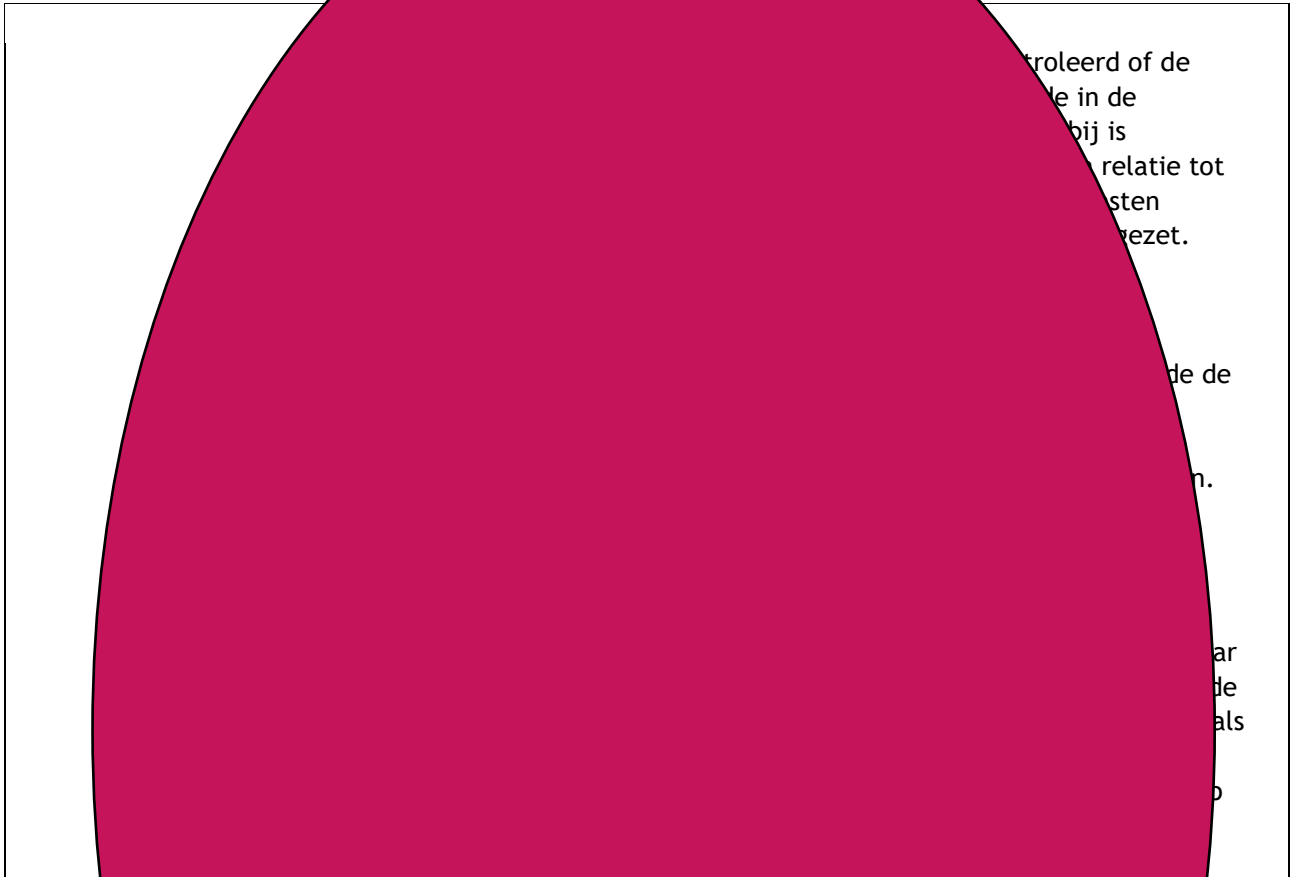
j

rio,
op
-jaar

nen
per
jaar, dat

g
side normen;
zijn op
gebaseerd op het

ceerd of voornoemd eigen
ent met onderliggende
en beleidsdocumenten.



Naleving

In overeenstemming met het doel in artikel 1.1 van de Wet op de Leidinggevenden, dat wij niet als leidinggever functionarissen bij andere wettelijke bepalingen bedoeld in artikel 1.1 van de Wet op de Leidinggevenden tekent, functionarissen niet als leidinggever functionarissen is.

Verklaring

Naast de jaarrekening, die informatie, die bestaat uit:
▶ bestuursverslag, en commissarissen;
▶ overige gegevens.

Op grond van onderstaande informatie:
▶ met de jaarrekening verstrekt, is vereist.
▶ alle informatie bevat die op grond van de wet vereist.

Wij hebben de andere informatie gekregen uit de kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, 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 Wet op de Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de jaarrekening, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en de jaarrekening van de Woningbouwvereniging.

Verklaring betrekking op de vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van toezicht benoemd tot controleur van de controle van het boekjaar 2015.

Geen verbod

Wij hebben geen kennis van omstandigheden die tot twijfel aan de integriteit van de controleur of de controle van de controleur aanleiding kunnen geven.

Beschrijving van de controle

Verantwoordelijkheid

Het bestuur is verantwoordelijk voor de jaarrekening, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en de jaarrekening van de Woningbouwvereniging.

In dit kader

noodzakelijke
materie

Bij het oordeel

haar werkzaamheden is om te oordelen of de jaarrekening overeenkomstig de vereisten van de Woningwet is opgesteld. Het oordeel van de controleur is gebaseerd op de controle van de jaarrekening van de Woningbouwvereniging. Het oordeel van de controleur is gebaseerd op de controle van de jaarrekening van de Woningbouwvereniging. Het oordeel van de controleur is gebaseerd op de controle van de jaarrekening van de Woningbouwvereniging.

De raad van toezicht

financiële verslag

Onze verantwoordelijkheid

Onze verantwoordelijkheid is om te oordelen of de jaarrekening voldoende en geschikt is voor de bestemmingsdoelstelling van de raad van toezicht dat wij daarmee een oordeel kunnen vellen.

Onze controle is uitgevoerd

Onze controle is uitgevoerd op basis van de vereisten van de Woningwet. Het is mogelijk dat wij tijdens de controle fouten ontdekken of fouten ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als... worden verwacht dat deze... beslissingen die gebruikt... timing en omvang van... afwijkingen op ons o...

...el indien redelijkerwijs kan... op de economische... it beïnvloedt de aard,... van onderkende

Wij hebben deze... professionele o... het Controlepr... bestond onder

...levant... standaarden, controle

- ▶ het identi... bevat als... controle... basis v... wordt... opzet... doorb...
- ▶ het v... cont... hebl... de t...
- ▶ het... eva... jaar...
- ▶ het... Tev... oms... activ... belang... gere... verkla... datum... toe leid...
- ▶ het eva... toelichti...
- ▶ het evalu... gebeurten...

...el belang... an... is als... dekt... fte, het... f het... eden... ng van... n het... in de... s... r... erieel... vante... onze... s tot de... echter

Wij communicer... van de controle e... waaronder eventue... verklaring aan het au... specifieke eisen voor d... belang. De in die aanvult... controleverklaring.

...dte en timing... gekomen, ... geven wij ook een... betreffende... aties van openbaar... ns oordeel in deze

