

vivare



Samenwerken aan een prettig en passend (t)huis

Jaarrekening 2019

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: www.vivare.nl

Inhoudsopgave

04	Balans per 31 december 2019
06	Winst- en verliesrekening over 2019
07	Kasstroomoverzicht 2019
09	Grondslagen van waardering in de jaarrekening
12	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening
21	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening
24	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht
25	Toelichting op de balans
53	Toelichting op de winst- en verliesrekening
66	Toelichting op het kasstroomoverzicht
67	Gebeurtenissen na balansdatum
68	Afzonderlijke primaire overzichten
79	Ondertekening van de jaarrekening
80	Overige gegevens

Balans per 31 december 2019

(na winsbestemming)

Activa (in duizenden euro's)	2019	2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01 DAEB vastgoed in exploitatie	2.973.161	2.609.828
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	237.832	217.769
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.975	18.963
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.463	7.113
	3.242.431	2.853.673
Materiële vaste activa		
05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.067	1.423
Financiële vaste activa		
06 Deelnemingen	500	562
07 Leningen u/g	1.043	1.129
Borgstelling swaps	35.000	35.000
	36.543	36.691
Saldo vaste activa	3.280.041	2.891.787
Vlottende activa		
Voorraden		
08 Vastgoed bestemd voor verkoop	953	2.989
09 Overige voorraden	178	178
	1.131	3.167
Vorderingen		
10 Huurdebiteuren	1.593	1.571
11 Overige vorderingen	182	257
12 Overlopende activa	1.385	1.988
	3.160	3.816
13 Liquide middelen	21.675	9.052
Saldo vlottende activa	25.966	16.035
Totaal activa	3.306.007	2.907.822

Passiva (in duizenden euro's)	2019	2018
Eigen vermogen		
14 Herwaarderingsreserve	2.009.334	1.745.540
15 Wettelijke reserve	482	543
16 Overige reserves	647.694	596.919
	2.657.510	2.343.002
Voorzieningen		
17 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	-	88
18 Voorziening latente belastingverplichtingen	74.410	906
19 Voorziening reorganisatie	224	243
20 Overige voorzieningen	1.546	1.601
	76.180	2.838
Langlopende schulden		
21 Leningen kredietinstellingen	508.481	500.931
22 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.644	18.727
	527.125	519.658
Kortlopende schulden		
23 Schulden aan kredietinstellingen	19.450	19.222
Schulden aan leveranciers	4.311	1.224
24 Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.400	5.339
25 Overige schulden	130	229
26 Overlopende passiva	15.901	16.310
	45.192	42.324
Totaal passiva	3.306.007	2.907.822

Winst- en verliesrekening over 2019

(in duizenden euro's)	2019	2018
27 Huuropbrengsten	158.487	155.874
28 Opbrengsten servicecontracten	2.057	1.106
29 Lasten servicecontracten	-1.525	-1.486
30 Overheidsbijdragen	917	146
31 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.731	-10.060
32 Lasten onderhoudsactiviteiten	-59.065	-69.136
33 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.292	-29.119
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	62.848	47.325
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.451	6.188
Toegerekende organisatiekosten	-461	-361
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.950	-6.654
34 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	40	-827
35 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-5.958
36 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	360.016	207.643
37 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	97	-322
38 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	185	1.044
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	360.298	202.407
39 Opbrengst overige activiteiten	221	261
40 Kosten overige activiteiten	-87	181
Nettoresultaat overige activiteiten	134	442
41 Overige organisatiekosten	-5.454	-5.434
42 Leefbaarheid	-4.098	-4.339
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	60	67
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.205	-20.158
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	104
43 Saldo financiële baten en lasten	-19.097	-19.987
Resultaat voor belastingen	394.671	219.587
44 Belastingen	-80.101	8.829
45 Resultaat deelnemingen	-62	6
Resultaat na belastingen	314.508	228.422

Kasstroomoverzicht 2019

(in duizenden euro's)	2019	2018
A. Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	139.505	137.413
- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	9.471	9.558
- Onzelfstandige huurwoningen DAEB	312	556
- Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	21
- Intramuraal DAEB	7.509	6.252
- Intramuraal niet-DAEB	329	-
- Maatschappelijk onroerend goed	24	15
- Bedrijfsmatig onroerend goed	1.857	2.095
- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	463	469
	159.470	156.379
Vergoedingen	1.198	914
Overheidsontvangsten	415	391
Overige bedrijfsontvangsten	65	305
Renteontvangsten	60	66
Saldo ingaande kasstromen	161.208	158.055
Uitgaven		
Erfpacht	12	12
Personeelsuitgaven	13.159	13.746
Onderhoudsuitgaven	54.012	63.122
Overige bedrijfsuitgaven	21.301	24.721
Renteuitgaven	19.763	20.592
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	136	1.774
Verhuurderheffing	18.803	18.459
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.389	1.375
Vennootschapsbelasting	7.033	5.894
Saldo uitgaande kasstromen	135.608	149.695
Kasstroom uit operationele activiteiten	25.600	8.360

(in duizenden euro's)	2019	2018
B. (Des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	396	1.226
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	4.148	6.576
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	2	-
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	4.546	7.802
Materiële vaste activa uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	16.108	18.146
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	8.798	8.566
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	464
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	527	753
Aankoop grond DAEB	-	-3
Aankoop grond niet-DAEB	-	70
Investerings overig niet-DAEB	-	258
Externe kosten bij verkoop DAEB	-	28
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-	153
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	25.433	28.435
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-20.887	-20.633
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	245
Ontvangsten overig	132	106
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	132	351
Kasstroom uit (des)investerings	-20.755	-20.282
C. Financieringsactiviteiten		
21 Nieuw te borgen leningen	86.000	47.000
21 Aflossing geborgde leningen	-78.222	-39.252
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.778	7.748
Mutatie liquide middelen	12.623	-4.174
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen	12.623	-4.174
Liquide middelen per 1 januari	9.052	13.226
Liquide middelen per 31 december	21.675	9.052
Mutatie geldmiddelen	12.623	-4.174

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Vivare heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (aangepast 2019) in het bijzonder.

Voor zover niet anders is vermeld zijn alle in de toelichtingen genoemde bedragen vermeld in duizenden euro's. De jaarrekening is opgesteld op 10 juli 2020.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Vivare.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Vivare zich diverse schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

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

Consolidatie van groepsmaatschappijen

Vivare concludeert dat de gegevens van groepsmaatschappij Bula B.V. van te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel en maakt daarom gebruik van de vrijstelling van consolidatie.

Classificatie leaseovereenkomsten

vastgoedbeleggingen als lessor

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

Schattingen en veronderstellingen

Vivare maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Vivare. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Vivare waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek

modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Vivare. Vivare heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Vivare beoordeelt op iedere balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Deze beoordeling leidde niet tot een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2019, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingen

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

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

Schattingwijzing

Om te komen tot een marktwaardewaardering van ons vastgoed, wordt ons gehele bezit - dat wil zeggen alle verhuureenheden van Vivare - opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe moet bestaan uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

Vivare maakt sinds 1 januari 2019 gebruik van Fit4Woco, een nieuw ERP-systeem. Bij de inrichting van Fit4Woco wijzigden we onze bezitsstructuur. Op basis van type vastgoed, bouwperiode, locatie en andere vastgoedkenmerken deelden we onze verhuureenheden opnieuw in in complexen. Met het oog op herkenbaarheid en eenduidigheid gebruiken we vanaf 2019 de nieuwe complexen in alle processen, waaronder voor de marktwaardewaardering in de jaarrekening 2019. Gezien het geringe verschil in waarde (en daarmee geringe impact op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in het boekjaar) is deze aanpassing verwerkt als schattingswijziging.

Kapitaalbelangen

Consolidatie

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.

Niet-geconsolideerde maatschappijen en kapitaalbelangen

Gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- Bula B.V. te Arnhem: 100%-deelneming (2018: 100%)
- Groene Treden Beheer B.V. te Arnhem: 50%-deelneming (2018: 50%)
- Groene Treden Ontwikkeling C.V. te Arnhem: 50%-deelneming (2018: 50%)

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, 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, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar 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 waarde-

ringscomplex 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

DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Op basis van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

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

Vivare hanteert voor alle categorieën de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingscomplexen. 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 doorexplotatiescenario en anderzijds op basis van het uitpondsscenario. Bij bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal vastgoed is alleen het doorexplotatiescenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of ver-

liezen 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. Hierbij wordt wel rekening gehouden met het effect van belastinglatenties. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2019 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden doorgaans het geval indien sprake is van

een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Vivare een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de 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. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering) voor gebruik als vastgoed. 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 intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aange trokken, 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 ontwikkelings stadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, die de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte 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 vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken 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 verkochte onroerende zaken 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 onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.
- Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Beleidswaarde

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

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario. Daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Vivare bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke

beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vivare hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Vivare en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2019.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

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

Indien en voor zover Vivare niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aandeel in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en -verminderingen van de deelnemingen, wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen worden verwerkt.

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

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

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

nomen verlies dient in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Vivare op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen reële waarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Voorziening latente belastingen

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

Voorziening reorganisatie

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

Overige voorzieningen

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

Voorziening voor loopbaanontwikkeling

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

Voorziening voor jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,8%. 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 3,8%. De jaarlijkse rentebijdrage is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voor gecalculerde exploitatie plaats.

Voorziening juridische geschillen

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële risico's als gevolg van verhuurkosten die onterecht in rekening zijn gebracht in de periode 2015 en 2016. Deze is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen.

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 onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Vivare zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Vastgoed verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op 3 en 6 maands 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 generieke 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'.

De waardering 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 betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedgerelatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge accounting wordt beëindigd indien:

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Leasing

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

Vivare als lessee

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel, of nagenoeg geheel, door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij

het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

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

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

Vivare als lessor

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

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

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

Rentebaten en -lasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopen de passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende 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 intrest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

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

Het verloop van deze posten is als volgt:

Activa (in duizenden euro's)	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	2.609.828	2.378.796	217.769	211.325
Mutaties				
Opleveringen	17.762	34.154	-	120
Investerings	6.271	602	35	-
Herclassificatie	4.104	2.017	-4.792	-7.060
Aanpassingen marktwaarde	335.196	194.259	24.820	13.384
Totaal van de mutaties	363.333	231.032	20.063	6.444
Boekwaarde 31 december	2.973.161	2.609.828	237.832	217.769
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering	1.961.782	1.658.427	102.384	84.558

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Type	2019	2018
Eengezinswoningen	2.151.663	1.880.673
Meergezinswoningen	910.118	804.359
Studenteneenheden	10.244	9.249
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	28.093	23.883
Zorgvastgoed (intramuraal)	98.432	98.516
Zorgvastgoed (extramuraal)	2.671	1.824
Parkeergelegenheden	9.585	8.851
Overig	187	242
Totaal	3.210.993	2.827.597

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

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

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

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

Woongelegenheden: parameters, uitgangspunten en toegepaste vrijheidsgraden

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameter en uitgangspunt 2019	Gem. (5 jr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank	1,84%	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank	2,50%	n.v.t.	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank	2,70%	n.v.t.	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Uitgangspunten handboek (Gelderland)	2,50%	n.v.t.	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameter en uitgangspunt 2018	Gem. (5 jr)	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank	2,12%	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank	2,73%	n.v.t.	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank	3,48%	n.v.t.	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Uitgangspunten handboek (Gelderland)	2,83%	n.v.t.	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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

Parameter	Uitgangspunt	2019	2018
Leegwaarde per object	Modelmatige taxatie (Ortec Finance AVM / validatie Cushman & Wakefield)	€ 179.971	€ 166.211
Markthuur	Optimale huurprijs in markt (validatie Cushman & Wakefield)	€ 796	€ 757
Instandhoudingsonderhoud per object	VEX-norm (vastgoedtaxatiewijzer)	€ 910	€ 994
Disconteringsvoet	Risicovrije rentevoet (0,26%) en algemene opslag vastgoed. Objectspecifieke opslag op basis van: - locatie - type onroerend goed - duurzaamheid - uitpondpotentie / huurpotentie	6,57%	7,20%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n.	Uitgangspunten Cushman & Wakefield	5,33%	5,40%
Mutatiekans	De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, is de mutatiekans aangepast.	n.v.t.	n.v.t.

Voor de overige parameters zijn de uitgangspunten volgens het handboek gehanteerd:

Parameter	2019	2018
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	Zelfstandige eenheden: 2020: 1,0% / 2021: 1,2% / 2022: 1,3% / 2023 e.v.: 0,5% Onzelfstandige eenheden : geen	Zelfstandige eenheden: 2019: 1,0% / 2020: 1,2% / 2021: 1,3% / 2022 e.v.: 0,5% Onzelfstandige eenheden : geen
Achterstallig onderhoud	Indien ernstige gebreken bekend	Indien ernstige gebreken bekend
Beheerkosten	Eengezinswoning: € 447 / meergezinswoning: € 439 / studenteneenheid: € 413 / zorgeneheid: € 405	Eengezinswoning: € 436 / meergezinswoning: € 428 / studenteneenheid: € 403 / zorgeneheid: € 395
Gemeentelijke onroerendezaakbelasting	Gemeentelijke tarieven 2019 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2018: • Arnhem: 0,1699% • Duiven: 0,1437% • Overbetuwe: 0,1056% • Renkum: 0,1182% • Rheden: 0,1344% • Westervoort: 0,1609%	Gemeentelijke tarieven 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2017: • Arnhem: 0,1852% • Duiven: 0,1499% • Overbetuwe: 0,1096% • Renkum: 0,1185% • Rheden: 0,1368% • Westervoort: 0,1717%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief onroerendezaakbelasting)	0,09% van de WOZ-waarde	0,12% van de WOZ-waarde
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	2020: 0,562% / 2021: 0,562% / 2022: 0,563% / 2023: 0,537% / 2024 e.v.: 0,538%	2019: 0,561% / 2020: 0,562% / 2021: 0,562% / 2022: 0,563% / 2023 e.v.: 0,537%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans	Bij doorexpluiten 7,52% op basis van 5 jaars-gemiddelde (bron: primaire systeem) Bij uitponden 7,82% in jaar 1 op basis van 5 jaars-gemiddelde (bron: primaire systeem) • Jaar 1: indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,00% op de mutatiekans voor doorexpluiten. Indien er wel al is uitgeponte, wordt de mutatiekans voor doorexpluiten gevolgd. • Jaar 2 tot en met 5: mutatiekans doorexpluiten. • Jaar 6 tot en met 15: 70% van doorexpluiterscenario.	Bij doorexpluiten 7,52% op basis van 5 jaars-gemiddelde (bron: primaire systeem) Bij uitponden 7,82% in jaar 1 op basis van 5 jaars-gemiddelde (bron: primaire systeem) • Jaar 1: indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,00% op de mutatiekans voor doorexpluiten. Indien er wel al is uitgeponte, wordt de mutatiekans voor doorexpluiten gevolgd • Jaar 2 tot en met 5: mutatiekans doorexpluiten • Jaar 6 tot en met 15: 70% van doorexpluiterscenario
Mutatieleegstand	Gereguleerde contracten : 0 maanden / geliberaliseerde contracten: 3 maanden / verkoop: 0 maanden	Gereguleerde contracten : 0 maanden / geliberaliseerde contracten: 3 maanden / verkoop: 0 maanden
Splitsingskosten	Juridische kosten: € 531 per eenheid	Juridische kosten: € 508 per eenheid
Overdrachtskosten	3,00%	3,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,50%

Bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameter	2019	2018
Bedrijfsmatig onroerend goed		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,60	€ 6,09
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,40	€ 9,00
Beheerkosten % van de markthuurlast	3,00%	3,00%
Gemeentelijke onroerendezaakbelasting	Gemeentelijke tarieven 2019 (%) zoals gepubliceerd door het COELO	Gemeentelijke tarieven 2018 (%) zoals gepubliceerd door het COELO
Belastingen, verzekeringen en overige lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,33%	8,54%
Markttrendement bij desinvestering v.o.n	7,83%	7,82%
Maatschappelijk onroerend goed		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,80	€ 6,09
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,40	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuurlast	2,00%	2,00%
Gemeentelijke onroerendezaakbelasting	Gemeentelijke tarieven 2019 (%) zoals gepubliceerd door het COELO	Gemeentelijke tarieven 2018 (%) zoals gepubliceerd door het COELO
Belastingen, verzekeringen en overige lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,33%	8,54%
Markttrendement bij desinvestering v.o.n	7,83%	7,82%
Zorgvastgoed		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,00	€ 6,66
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,40	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuurlast	2,50%	2,50%
Gemeentelijke onroerendezaakbelasting, belastingen, verzekeringen en overige lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	6,90%	8,40%
Markttrendement bij desinvestering v.o.n	9,54%	7,05%

Parkeergelegenheden

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameter	2019	2018
Parkeerplaats		
Instandhoudingsonderhoud (per jaar)	€ 52,00	€ 50,00
Beheerkosten (per jaar)	€ 27,00	€ 26,00
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,52%	6,89%
Garagebox		
Instandhoudingsonderhoud (per jaar)	€ 173,00	€ 166,00
Beheerkosten (per jaar)	€ 38,00	€ 37,00
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ-waarde)	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,22%	6,89%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatie-dossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Vivare en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	In % van reële waarde
Disconteringsvoet	6,57%	+ 10%	- € 166.000	-5,17%
Exit yield	5,33%	+ 10%	- € 79.000	-2,48%
Mutatiegraad:			- € 39.000	-1,22%
- Doorexploiteren	7,52%	- 10%		
- Uitponden	7,82%	- 10%		
Onderhoud/beheer	€ 910	+ € 150	- € 31.000	-0,98%
Leegwaarde	€ 179.971	- 10%	- € 118.000	-3,68%
Verkoopwaardeontwikkeling	2,50%	- 1%	- € 75.000	-2,33%
Markthuur	€ 796	-10%	- € 37.000	-1,15%

Beleidswaarde

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

Type	2019	2018
Eengezinswoningen	842.663	923.976
Meergezinswoningen	271.525	343.622
Studenteneenheden	-4.257	-768
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	28.093	22.282
Zorgvastgoed (intramuraal)	98.432	94.160
Zorgvastgoed (extramuraal)	2.396	2.205
Parkeergelegenheden	9.585	8.851
Overig	187	242
Totaal	1.248.624	1.394.570
Marktwaaarde in verhuurde staat	3.210.993	2.827.597
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	1.962.369	1.433.027

De beleidswaarde 2019 is € 146 miljoen lager dan eind 2018. De beleidswaarde nam met bijna € 260 miljoen af door een hogere onderhoudsnorm (2019: € 2.521; 2018: € 2.147). Deze hogere norm komt vooral door ons onderhoudsbeleid gericht op het verduurzamen van woningen. De verhoging van de streefhuren heeft een positief effect op de beleidswaarde van € 122 miljoen. In 2019 wijzigde de definities van onderhoud en beheer. Deze wijziging heeft minimaal effect op de beleidswaarde 2019.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vivare heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Parameter	2019	2018
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	75%	72%
Norm onderhoud	€ 2.521	€ 2.147
Norm beheerlasten	€ 852	€ 750
Disconteringsvoet	6,00%	6,80%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals

toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in artikel 151 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Vivare heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de paragraaf 'Marktwaarde versus beleidswaarde'.

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

	2019		2018	
	Effect op de marktwaarde	In % van de reële waarde	Effect op de marktwaarde	In % van de reële waarde
Stap 0: marktwaarde verhuurde staat	3.210.993	100%	2.827.597	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-163.881	-5%	-495.818	-18%
Stap 2: betaalbaarheid	-1.040.937	-32%	-678.483	-24%
Stap 3: kwaliteit	-693.031	-22%	-278.978	-10%
Stap 4: beheer	-64.520	-2%	20.252	1%
Beleidswaarde	1.248.624	39%	1.394.570	49%

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

- voor eengezinswoningen: € 610 per maand, zijnde 73% van de maximaal redelijke huur (2018: € 588 per maand, zijnde 71% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 550 per maand, zijnde 80% van de maximaal redelijke huur (2018: € 520 per maand, zijnde 74% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 314 per maand, zijnde 69% van de maximaal redelijke huur (2018: € 242 per maand, zijnde 54% van maximaal redelijke huur), en;
- voor extramurale zorgseenheden € 432 per maand, zijnde 81% van de maximaal redelijke huur (2018: € 420 per maand, zijnde 69% van maximaal redelijke huur).

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

- voor eengezinswoningen: € 2.497 per verhuureenheid per jaar (2018: € 2.123);

- voor meergezinswoningen: € 2.551 per verhuureenheid per jaar (2018: € 2.195);
- voor studenteneenheden € 3.278 per verhuureenheid per jaar (2018: € 2.127);
- voor extramurale zorgseenheden € 666 per verhuureenheid per jaar (2018: € 612).

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

- voor eengezinswoningen: € 850 per verhuureenheid per jaar (2018: € 752);
- voor meergezinswoningen: € 860 per verhuureenheid per jaar (2018: € 751);
- voor studenteneenheden € 714 per verhuureenheid per jaar (2018: € 568);
- voor extramurale zorgseenheden € 204 per verhuureenheid per jaar (2018: € 190).

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

	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op de beleidswaarde	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet	6,00%	+ 10%	- € 421.000	- 34%
Streefhuur per maand	75%	+ € 25	+ € 38.000	+ 3%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.373	+ € 100	- € 69.000	- 5%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 3.597 miljoen (2018: € 3.378 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 13 miljoen (2018: € 12 miljoen) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Vivare heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 80 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 13 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 1,9 miljoen en de boekwaarde op basis van historische kosten € 1,8 miljoen.

Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geassocieerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	18.963	18.694
Mutaties		
Herclassificatie	-525	-747
Aanpassingen reële waarde	697	844
Overige mutaties	-160	172
Totaal van de mutaties	12	269
Boekwaarde 31 december	18.975	18.963

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

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

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

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019 101 (2018: 105). De contracten bevatten een verplichting tot terugkoop.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	7.113	19.437
Mutaties		
Opleveringen	-17.762	-34.274
Investeringsen	23.723	25.450
Herclassificatie	-516	2.370
Afwaarderingen	-95	-5.870
Totaal van de mutaties	5.350	-12.324
Boekwaarde 31 december	12.463	7.113

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2019 is hiervoor een bedrag van € 156.000 (2018: € 226.000) geactiveerd.

Grondposities

In deze post zijn geen grondposities (2018: € 516.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk vastgoedbeleggingen, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herbruicering plaats naar de betreffende actiefposten.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari		
Cumulatieve aanschafwaarde	2.706	10.728
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.283	-9.197
Boekwaarde	1.423	1.531
Mutaties		
Investeringsen	15	303
Desinvesteringsen	-	-19
Afschrijvingen	-371	-392
Totaal van de mutaties	-356	-108
Stand 31 december		
Cumulatieve aanschafwaarde	2.721	2.706
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.654	-1.283
Boekwaarde	1.067	1.423

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

- automatisering: 3 tot 5 jaar
- bedrijfsauto's: 5 tot 8 jaar
- kantoorinventaris: 5 tot 10 jaar

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

Financiële vaste activa

6. Deelnemingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bula B.V.	Groene Treden Beheer B.V.	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2019	553	9	562
Resultaat deelneming	-61	-1	-62
Boekwaarde 31 december 2019	492	8	500

7. Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	Woonzorgcentrum Pleyade
Stand 1 januari 2019	1.129
Aflossingen	-86
Stand 31 december 2019	1.043

De vordering op Woonzorgcentrum Pleyade bestaat ultimo 2019 uit meerdere leningen. De rente op deze leningen

bedraagt 5,5%. De resterende looptijd is 10 jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verstrekt.

Vorraden

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

De post 'Vastgoed bestemd voor verkoop' bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht bestemd voor

verkoop en voor verkoop gelabelde huurwoningen die per 31 december leegstaan. Het verloop van de post is als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde 1 januari	2.989	5.179
Mutaties		
Desinvesteringen	-3.950	-6.654
Herclassificatie	1.729	3.420
Aanpassingen reële waarde	185	1.044
Totaal van de mutaties	-2.036	-2.190
Boekwaarde 31 december	953	2.989

Toelichting met betrekking tot vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

Verwachte verkopen DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2019	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2020)	6	521	395
Woongelegenheden (2021 tot en met 2024)	48	5.774	9.289
Bedrijfsmatig onroerend goed	6	2.217	3.082
Totaal	60	8.512	12.766

Verwachte verkopen niet-DAEB vastgoed	Aantal	Boekwaarde 31 december 2019	Verwachte opbrengstwaarde
Woongelegenheden (2020)	7	1.253	1.508
Woongelegenheden (2021 tot en met 2024)	19	3.328	4.764
Bedrijfsmatig onroerend goed	14	4.564	4.492
Totaal	40	9.145	10.764

9. Overige voorraden

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de servicewagens.

Vorderingen

10. 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:

	2019	2018
Zittende huurders	1.575	1.444
Vertrokken huurders	2.072	2.027
Vordering op huurdebiteuren	3.647	3.471
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-2.054	-1.900
Boekwaarde per 31 december	1.593	1.571

11. Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Overige debiteuren	171	257
Fietsplan personeel	11	-
Totaal	182	257

12. Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Nog te ontvangen bedragen	168	786
Vooruitbetaalde automatiseringskosten	403	484
Vooruitbetaalde huur en servicekosten	159	157
Vooruitbetaalde overige kosten	655	561
Totaal	1.385	1.988

13. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Bank	21.675	9.052
Totaal	21.675	9.052

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

Eigen vermogen

14. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal
Stand 1 januari 2018	1.487.010	79.239	910	742	1.567.901
Desinvesteringen	-7.310	-4.777	-37	-236	-12.360
Mutatie herwaardering	178.727	10.096	816	360	189.999
Stand 31 december 2018	1.658.427	84.558	1.689	866	1.745.540
Stand per 1 januari 2019	1.658.427	84.558	1.689	866	1.745.540
Desinvesteringen	-1.303	-622	-66	-502	-2.493
Mutatie herwaardering	256.995	8.357	711	224	266.287
Stand 31 december 2019	1.914.119	92.293	2.334	588	2.009.334
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2019	1.961.782	102.384	2.334	588	2.067.088
Af: effect belastinglatenties	-47.663	-10.091	-	-	-57.754
Stand 31 december 2019	1.914.119	92.293	2.334	588	2.009.334

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 2.009 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2018: € 1.746 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, inclusief het effect van belastinglatenties. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Ultimo 2018 is de invloed van latente belastingen op de herwaarderingsreserve gesteld op een nihilbedrag, omdat de fiscale waarde van het totale vastgoedbezit hoger was dan de marktwaarde.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.962 miljoen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 1.433 miljoen) dat op basis van het beleid van Vivare niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vivare. De mogelijkheden voor Vivare om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van Vivare is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Vivare.

15. Wettelijke reserve

Het verloop van de wettelijke reserve deelnemingen is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	543	538
Resultaat boekjaar	-61	5
Stand 31 december	482	543

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

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

16. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	596.919	546.140
Resultaat boekjaar	314.508	228.422
Realisatie herwaarderingsreserve	2.554	12.356
Mutatie herwaarderingsreserve	-266.287	-189.999
Stand 31 december	647.694	596.919

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 315 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 ad € 315 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.
- Het toevoegen van € 266 miljoen aan de herwaarderingsreserve vanuit de overige reserves.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

Voorzieningen

17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

DAEB vastgoed in ontwikkeling	
Stand 1 januari 2019	88
Onttrekking	-88
Stand 31 december 2019	-

18. Voorziening latente belastingverplichtingen

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

a. 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. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 € 3.212 miljoen. Hierin is ook de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop begrepen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2019 € 2.946 miljoen. Dit waarderingsverschil van € 266 miljoen wordt volledig gewaardeerd. De latentie is tegen de nominale waarde opgenomen.

b. Verkoop woningen verkocht onder voorwaarden

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil van € 14 miljoen tussen de commerciële boekwaarde (2019: € 19 miljoen) en fiscale boekwaarde (2019: € 5 miljoen). Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een

winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijke verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is een betrouwbare schatting van deze latentie niet mogelijk en op nihil gewaardeerd.

c. Leningen o/g

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

d. Derivaten

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

e. Voorziening groot onderhoud

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

De Belastingdienst Arnhem heeft, conform een landelijk ingenomen standpunt, over het fiscale jaar 2017 bezwaren geuit tegen de door Vivare gevormde fiscale onderhoudsvoorziening. Vivare is voornemens om tegen de aangekondigde correctie een gerechtelijke procedure te voeren. In de fiscale positie in de jaarrekening 2019 is geen rekening gehouden met een dotatie en/of vrijval van de reeds gevormde onder-

houdsvoorziening afwachting de procedure. Voor de fiscale onderhoudsvoorziening is een passieve belastinglatentie gevormd tegen een tarief van 21,7%. Mocht de procedure worden verloren, dan zal op grond van afspraken slechts een gedeelte van de voorziening vrijvallen tegen het hogere belastingtarief hetgeen echter niet leidt tot een hogere belastinglast dan nu in de passieve belastingvoorziening is opgenomen dankzij een extra Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) rentevoordeel.

Stand latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

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

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2019	2018	2019	2018
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-57.754	11.512	-69.266	8.676
Onderhoudsvoorziening	-17.932	-14.513	-3.419	3.185
Swaps	1.214	1.239	-25	-384
Leningen o/g	62	690	-628	-224
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	166	-166	166
Totaal latente belastingverplichting	-74.410	-906	-73.504	11.419

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2019:

2019	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	21,7%
Waarde van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.244.451	2.978.411	-266.040	-57.754
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	-82.640	-82.640	-17.932
Waarde van swaps	-	5.594	5.594	1.214
Waarde van leningen o/g	135.295	135.007	-288	62
Totaal	3.379.746	3.036.372	-343.374	-74.410

2018	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	20,5%
Waarde afschrijvingspotentieel DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	56.514	56.154	11.512
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	-70.788	-70.788	-14.513
Waarde van swaps	-	6.042	6.042	1.239
Waarde van leningen o/g	135.295	131.931	-3.364	690
Waarde van verwachte verkopen bezit	-	812	812	166
Totaal	135.295	124.511	-11.144	-906

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing, waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) met een ondergrens van € 1 miljoen: de ATAD-norm. Het in een jaar niet in aftrek komende bedrag kan in latere jaren worden benut voor zover daarvoor in dat jaar ruimte bestaat. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil.

Voor het deel van de rente dat binnen 10 jaar verrekend kan worden, wordt een actieve belastinglatentie gevormd. Ultimo 2019 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 3 miljoen.

Voor dit saldo niet aftrekbare rente is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 10 jaar wordt verrekend. Verrekening zal naar verwachting niet binnen 10 jaar plaatsvinden, waardoor deze latentie niet tot waardering is gebracht per 31 december 2019.

Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

Voorziening latente belastingverplichtingen	
Boekwaarde 1 januari 2019	906
Toevoegingen	73.504
Boekwaarde 31 december 2019	74.410
Looptijd < 1 jaar	-129
Looptijd > 5 jaar	75.020

19. Voorziening reorganisatie

Het verloop van deze post is als volgt:

Voorziening reorganisatie	
Stand 1 januari 2019	243
Dotatie	115
Onttrekking	-134
Stand 31 december 2019	224
Looptijd < 1 jaar	204
Looptijd > 5 jaar	-

20. Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Loopbaanontwikkeling	Jubileum	Verzilverd Wonen	Juridische geschillen	Totaal
Stand 1 januari 2019	440	353	529	279	1.601
Dotatie	107	64	42	-	213
Onttrekking	-84	-	-96	-88	-268
Stand 31 december 2019	463	417	475	191	1.546
Looptijd < 1 jaar	463	17	64	191	735
Looptijd > 5 jaar	-	281	179	-	460

Langlopende schulden

De verdeling van de langlopende schulden naar resterende looptijd is als volgt te specificeren:

	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
2019				
21. Leningen kredietinstellingen	3,37%	65.107	443.374	508.481
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	18.644	18.644
Totaal		65.107	462.018	527.125
2018				
21. Leningen kredietinstellingen	3,77%	48.563	452.368	500.931
22. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	18.727	18.727
Totaal		48.563	471.095	519.658

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

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

21. Leningen kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019
Schuldrest 1 januari 2019	520.153
Aflossingsverplichting 2019	-19.222
Stand 1 januari 2019	500.931
Mutaties	
Nieuwe leningen	86.000
Aflossingen	-78.222
Totaal van de mutaties	7.778
Schuldrest 31 december 2019	527.931
Aflossingsverplichting 2020	-19.450
Stand 31 december 2019	508.481

De reële waarde van de leningen kredietinstellingen is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen en bedraagt € 632 miljoen (2018: € 612 miljoen).

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 523 miljoen (2018: € 515 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Vivare zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 3,6 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de leningen kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 11 miljoen (2018: € 11 miljoen) verstrekt met betrekking

tot het onroerend goed van Vivare met een marktwaarde van € 12 miljoen (2018: € 12 miljoen).

Achterstelling

Onder de leningen kredietinstellingen zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

Aflossingssysteem

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

22. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2019
Stand 1 januari	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.867
Waardevermeerderingen	1.860
Boekwaarde 1 januari	18.727
Mutaties	
Teruggekochte woningen	-525
Opwaarderingen	600
Overige mutaties	-158
Totaal mutaties	-83
Stand 31 december	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.230
Waardevermeerderingen	2.414
Boekwaarde 31 december	18.644

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 101 nieuwbouwkooptoningen (2018: 105).

Kortlopende schulden

23. Schulden aan kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen bestaan uit de aflossingsverplichtingen 2020 op de leningen kredietinstellingen.

24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	2019	2018
Omzetbelasting	4.821	4.716
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	409	454
Pensioenpremie	170	169
Totaal	5.400	5.339

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

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

25. Overige schulden

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Waarborgsommen	129	127
Overig	1	102
Totaal	130	229

26. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	2019	2018
Te betalen rente niet vervallen	9.559	10.200
Nog te ontvangen facturen	3.443	3.747
Vooruitontvangen huur	2.156	1.792
Te verrekenen servicekosten	288	62
Reservering vakantiedagen en overuren	455	509
Totaal	15.901	16.310

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Kredietrisico

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

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

Voor Vivare is het risico inzake huurdebiteuren beperkt.

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Vivare over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Vivare aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen (2018: € 20 miljoen).

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

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

Valutarisico

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

Renteprijs- en rentekasstroomrisico's

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

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

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Vivare risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (in casu kasstroomrisico).

Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico grotendeels afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf 'Hedges' van dit hoofdstuk.

Rentevoet en resterende looptijd leningen kredietinstellingen

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

Resterende looptijd voor renteconversie	Renteklasse (inclusief effect van hedging)						Totaal
	tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
1 - 5 jaar	31.770	15.000	35.994	-	1.478	315	84.557
6 - 10 jaar	15.000	-	76.182	8.089	-	-	99.271
11 - 15 jaar	35.000	-	15.000	24.103	-	-	74.103
16 - 20 jaar	-	-	75.000	-	-	-	75.000
> 20 jaar	55.000	60.000	80.000	-	-	-	195.000
Totaal	136.770	75.000	282.176	32.192	1.478	315	527.931

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,37% (2018: 3,77%).

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

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

2019	aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2020	34.450	30.315	4.135	-
2021	4.353	-	4.353	23.225
2022	6.352	2.294	4.059	20.000
2023	19.266	15.000	4.266	-
2024	24.485	20.218	4.267	-
2025	19.487	15.000	4.487	15.000
2026	4.717	496	4.222	15.000
2027	34.439	32.395	2.044	-
2028	2.154	-	2.154	-
2029	22.269	20.000	2.269	-

2018	aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2019	19.222	15.000	4.222	-
2020	19.450	15.315	4.135	6.296
2021	4.353	-	4.353	30.670
2022	6.352	2.294	4.058	20.000
2023	19.266	15.000	4.266	-
2024	39.485	35.218	4.267	-
2025	19.487	15.000	4.487	15.000
2026	4.717	496	4.221	15.000
2027	34.439	32.395	2.044	-
2028	2.154	-	2.154	-

De duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 10,0 jaar (2018: 9,2 jaar).

Toelichting renterisico's per leningssoort

De renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen ad € 228 miljoen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
 - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De rente van de variabele rentende leningen (roll-over leningen) ad € 45 miljoen zijn alle gebaseerd op driemaands Euribor of eenmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van -5 basispunten tot +31 basispunten.
- Het renterisico van de roll-over leningen (waarbij de rente per drie maanden wordt herzien) is voor € 210 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2019 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 10,3 miljoen (2018: € 10,2 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 8,8 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,37% (2018: 3,77%).
- 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 2 en de 48 basispunten.

Marktrisico

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

Hedges

Algemene hedge strategie

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

Effectiviteit hedge-relatie

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

Renteswaps

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

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

Derivaat	Aantal	Hoofdsom	Resterende looptijd			Marktwaarde	
			0 - 10 jr	10 - 20 jr	> 20 jr	31 december 2019	31 december 2018
Payer Swap	12	210.000	65.000	105.000	40.000	-139.964	-114.078

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

	Hoofdsom	Aantal swaps
Nederlandse Waterschapsbank (NWB)	135.000	8
BNG Bank	75.000	4
Totaal	210.000	12

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

tracten dienen liquiditeiten te worden gestort als onderpand. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen en is in 2011 voldaan. Gedurende geheel 2019 is dit maximale bedrag gestort bij de tegenpartij.

Swap tegenpartij	Waarde	Aantal	Marktwaarde verrekening	Marktwaarde per 31 december 2019	Gestort onderpand
ING	85.000	5	nee	-35.360	-
ABN AMRO	105.000	6	ja	-73.501	35.000
BNG Bank	20.000	1	nee	-31.103	-
Totaal	210.000	12		-139.964	35.000

Breakclauses

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

Niet in de balans opgenomen regelingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling is Vivare verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Vivare een aangegane obligoverplichting van € 18,5 miljoen (2018: € 18,8 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de

borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Dit komt neer op € 1,6 miljoen per jaar.

Kredietfaciliteit

Vivare heeft een rekening-courantkredietfaciliteit beschikbaar bij de ING voor een bedrag van in totaal € 10 miljoen (2018: € 20 miljoen).

Bankgaranties

Vivare heeft in totaal € 243.000 (2018: € 243.000) aan bankgaranties verstrekt.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

Vivare heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De auto's worden geleased voor een periode van vier of vijf jaar. Voor privégebruik wordt een eigen bijdrage in rekening gebracht. Per 31 december 2019 bedraagt het aantal leaseauto's 23 en het totale bedrag aan contractuele verplichtingen € 269.000 (2018: € 323.000). Van deze verplichting heeft € 140.000 een looptijd korter dan één jaar en € 129.000 een looptijd tussen één en vijf jaar.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 3,2 miljoen (2018: € 3,8 miljoen). De huurverplichtingen lopen tot 2025.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 1,4 miljoen (2018: € 17,6 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 € 12,8 miljoen (2018: € 3,3 miljoen) onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 zullen worden uitgevoerd.

Overige verplichtingen

Met Ctac B.V. heeft Vivare een overeenkomst gesloten voor het beheer en onderhoud van de automatisering. De overeenkomst ging in per 1 januari 2015 en eindigt van rechtswege op 31 december 2020. Daarna wordt de overeenkomst telkens stilzwijgend met een jaar verlengd. Het totaalbedrag aan contractuele verplichtingen per 31 december 2019 voor dit beheer en onder-

houd door Ctac bedraagt € 1,5 miljoen (2018: € 3,4 miljoen).

Vivare sloot in 2017 met Ctac een deelovereenkomst voor Fit4Woco. Deze overeenkomst is ingegaan op 1 januari 2019 toen wij Fit4Woco in gebruik namen. De overeenkomst loopt zes jaar, waardoor deze eindigt in december 2024. Eind 2019 bedraagt de aangegane verplichting hiervoor € 7,1 miljoen (2018: € 8,2 miljoen).

Swaps

Ter dekking van het renterisico op de bestaande portefeuille en voor de toekomstige financieringsbehoefte zijn in het verleden met de ABN AMRO, ING en BNG Bank voor € 210 miljoen aan payers swaps afgesloten. De vanaf die jaren te betalen lange rente van de gekochte swaps bedraagt gemiddeld 4,49% met een gemiddelde resterende looptijd van 15,9 jaar. De marktwaarde (exclusief opgelopen rente) van de swapcontracten bedraagt per balansdatum circa € 140 miljoen negatief (2018: € 114 miljoen negatief). De swapcontracten zijn als gevolg van de effectieve hedge-relatie in de balans gewaardeerd tegen nul.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Vruchtgebruik Grindhorst

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

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

Fiscale eenheid

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

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

27. Huuropbrengsten

	2019	2018
Woningen en woongebouwen DAEB	147.651	138.178
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.919	9.705
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	946	7.790
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.923	2.279
	160.439	157.952
Huurderving wegens leegstand	-1.448	-1.550
Huurderving wegens oninbaarheid	-504	-528
Totaal	158.487	155.874

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,4% (1 juli 2018: 1,2%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,4% (1 juli 2018: 1,2%) en voor het niet-DAEB bezit 1,7% (1 juli 2018: 1,4%).

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,5% (2018: 1,0%).

28. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.078	1.111
Derving wegens leegstand	-21	-5
Totaal	2.057	1.106

29. Lasten servicecontracten

	2019	2018
Servicecontracten	-1.276	-1.147
Toegerekende organisatiekosten	-249	-339
Totaal	-1.525	-1.486

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.

30. Overheidsbijdragen

	2019	2018
Overige overheidsbijdragen	917	146
Totaal	917	146

31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Toegerekende organisatiekosten	-9.336	-9.300
Overig	-395	-760
Totaal	-9.731	-10.060

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van

een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

Toerekening organisatiekosten

	2019	2018
Lonen en salarissen	13.620	14.015
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-134	-808
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	2.699	3.615
Overige personeelskosten	1.283	1.234
Huisvestingskosten	819	822
Automatiseringskosten	4.013	5.250
Advieskosten	806	1.029
Accountantskosten	312	288
Overige toe te rekenen kosten	764	456
Toe te rekenen organisatiekosten	24.182	25.901

Deze organisatiekosten zijn toegerekend aan:

	2019	2018
Lasten servicecontracten	249	339
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.337	9.300
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.973	7.444
Overige organisatiekosten	5.411	5.309
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	461	361
Leefbaarheid	2.751	3.148
Toegerekende organisatiekosten	24.182	25.901

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat op basis van het aantal fte (2018: idem). Op

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

	2019	2018
Lasten servicecontracten	1%	1%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39%	36%
Lasten onderhoudsactiviteiten	25%	29%
Overige organisatiekosten	22%	21%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2%	1%
Leefbaarheid	11%	12%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Lonen en salarissen

	2019	2018
Salarissen	10.285	10.690
Sociale lasten	1.842	1.800
Pensioenlasten	1.493	1.525
Overige personeelskosten	1.283	1.234
Totaal	14.903	15.249

Gedurende het jaar 2019 had Vivare gemiddeld 191 (2018: 191) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal

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

	2019	2018
Raad van bestuur	3,3	3,3
Financiën	28,3	28,4
Klant	73,2	73,3
Portfolio en organisatie	29,9	29,1
Vastgoed	56,5	57,3
Totaal	191,3	191,4

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een middenloonegeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2018 68 jaar en per 1 januari 2019 is deze 68 jaar.
- De regeling kent zowel 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 met een maximum van 27% van de ouderdomspensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk.

Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Vivare.
- Vivare is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018: 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,5% is er wel sprake van een

reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel

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

Accountantskosten

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

2019	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	261	-	261
Andere controleopdrachten	31	-	31
Andere niet-controlediensten	-	20	20
Totaal	292	20	312

2018	Ernst & Young Accountants LLP	Overig Ernst & Young	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	205	-	205
Andere controleopdrachten	34	-	34
Totaal	239	-	239

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de werkzaamheden voor het onderzoek van de jaarrekening die gedurende het boekjaar zijn uitgevoerd.

32. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	-33.302	-38.794
Mutatieonderhoud	-11.130	-9.616
Reparatie- / klachtenonderhoud	-8.660	-13.281
Toegerekende organisatiekosten	-5.973	-7.444
Totaal	-59.065	-69.136

33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurderheffing	-18.803	-20.233
Belastingen exploitatie	-8.147	-8.158
Verzekeringen	-419	-356
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-137	-151
Contributies	-113	-91
Overige directe kosten	-673	-130
Totaal	-28.292	-29.119

34. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	2019	2018
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.542	6.369
Af: verkoopkosten	-91	-181
Af: toegerekende organisatiekosten	-461	-361
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.950	-6.654
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	40	-827

De verkoopopbrengst betreft 16 verkochte woningen (2018: 18) en 2 niet-woongelegenheden (2018: 3). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boek-

waarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,9 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-	-5.958
Totaal	-	-5.958

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	335.196	194.259
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.820	13.384
Totaal	360.016	207.643

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	697	844
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-600	-1.166
Totaal	97	-322

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2019	2018
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	185	1.044
Totaal	185	1.044

Nettoresultaat overige activiteiten

39. Opbrengst overige activiteiten

	2019	2018
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	101	90
Overige opbrengsten	120	171
Totaal	221	261

40. Kosten overige activiteiten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	87	181
Totaal	87	181

41. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-43	-125
Toegerekende organisatiekosten	-5.411	-5.309
Totaal	-5.454	-5.434

42. Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-255	-179
Leefbaarheidsbijdrage aanleg en onderhoud kleinschalige infrastructuur	-1.031	-810
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving, overlast en veiligheid	-61	-202
Toegerekende organisatiekosten	-2.751	-3.148
Totaal	-4.098	-4.339

43. Saldo financiële baten en lasten

	2019	2018
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	60	67
Rentelasten en soortgelijke kosten		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-19.121	-20.032
- Rente op leningen overheid	-	-163
- Overig	-84	37
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	104
Totaal	-19.097	-19.987

44. Belastingen

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

	2019	2018
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-7.372	-2.590
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	775	-
Wijziging latente belastingverplichtingen	-73.504	11.419
Totaal	-80.101	8.829

Belastingen over resultaat huidig boekjaar

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

vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De post 'Acute belastingen boekjaar 2019' is als volgt bepaald:

	2019	2018
Commercieel resultaat voor belastingen	394.609	219.593
Commercieel resultaat deelneming	62	-6
	394.671	219.587
Permanente verschillen		
ATAD earningsstrippingregeling	2.825	-
Niet aftrekbare kosten	39	40
	2.864	40
Tijdelijke verschillen		
Afschrijvingen	-6.037	-6.659
Bijzondere waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-360.201	-202.408
Verkoopresultaat eigen kantoorpanden	-727	-216
Herinvesteringsreserve	-488	-
Leningen o/g	-288	-292
Voorziening loopbaanontwikkeling	23	15
Resultaat verkoop overige woningen	561	159
Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	-330	-443
Waardering rentederivaten	-448	-448
	-367.935	-210.292
Fiscaal resultaat / belastbaar bedrag	29.600	9.335
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-7.372	-2.590

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% (2018: 20%) tot € 200.000 en 25% (2018: 25%) hoger dan € 200.000. Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het

jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 20,3% (2018: 4,0%).

De aansluiting tussen het effectieve en toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2019
Toepasselijk tarief	25,0%
Impact gewijzigd tarief belastinglatenties	-3,1%
Opname niet-eerder gewaardeerde latenties	-2,3%
Beperkt aftrekbare rente (ATAD)	0,2%
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0,5%
Effectief tarief	20,3%

45. Resultaat deelnemingen

	2019	2018
Bula B.V.	-1	-
Groene Treden Beheer B.V.	-61	6
Totaal	-62	6

Bezoldiging van de bestuurder en commissarissen

Bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies en onkostenvergoedingen) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten). De bezoldiging van de bestuurder die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt € 214.551 (2018: € 209.086) en is als volgt te specificeren:

(bedragen in euro's)	2019	2018
Periodiek betaalde beloning	172.803	174.306
Beloningen betaalbaar op termijn	41.748	34.779
Totaal	214.551	209.085

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt in totaal € 104.641 (2018: € 113.921) inclusief 21% omzetbelasting. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Vivare aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens is van toepassing op Stichting Vivare. Het voor Stichting Vivare toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 194.000 het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

(bedragen in euro's)	Drs. W.J.M. Angenent
Functie	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 194.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 170.683
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 33.478
Subtotaal	€ 204.161
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -
Totaal bezoldiging	€ 204.161
Gegevens 2018	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum	€ 189.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.726
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.517
Totaal bezoldiging	€ 209.243

Tot 2018 was het overgangsrecht van toepassing op de beloning van de directeur bestuurder. Vanaf 2018 wordt de beloning in drie jaar afgebouwd naar de maximale bezoldigingsklasse WNT1 die geldt per 1 januari 2021. De beloning 2019 valt hierdoor binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens.

De beloning van de bestuurder wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de bestuurder'. Dit wordt

veroorzaakt, doordat de sociale premies en onkostenvergoeding wel behoren tot de bezoldiging, maar niet tot het belastbaar jaarloon.

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

De totale bezoldiging van de commissarissen in het boekjaar bedraagt € 85.300 (2018: € 93.710). Deze beloning wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij 'Bezoldiging van de commissarissen'. Dit wordt veroorzaakt, doordat de omzetbelasting en

onbelaste onkostenvergoedingen niet worden gerekend tot het belastbaar jaarloon voor de Wet Normering Topinkomens. De bezoldiging is naar individuele commissaris als volgt te specificeren:

(bedragen in euro's)	Drs. J.D.C. Geel	Mr. W.D. van Leeuwen	Drs. R. Bosveld
Functie	voorzitter	voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.100	€ -	€ -
Totale bezoldiging	€ 23.300	€ -	€ -
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 23.300	€ -	€ -
Gegevens 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	-	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ -	€ 28.350	€ 18.900
Totale bezoldiging	€ -	€ 22.660	€ 15.200

(bedragen in euro's)	Mr. A. Bouwmeester	J. Elghoul	J.H. Jansen	H.J.W. van Nieuwenhuijze
Functie	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.400	€ 19.400	€ 19.400	€ 19.400
Totale bezoldiging	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500	€ 15.500
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	14/03 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.900	€ 18.900	€ 14.960	€ 18.900
Totale bezoldiging	€ 15.000	€ 15.000	€ 11.250	€ 15.000

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019

een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

	2019
Liquide middelen per 31 december 2018	9.052
Geldmiddelen per 31 december 2018	9.052
Balansmutatie geldmiddelen in 2019	12.623
Liquide middelen per 31 december 2019	21.675
Geldmiddelen per 31 december 2019	21.675

Toelichting op kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten is toegenomen met € 17 miljoen vooral door:

- meer ontvangsten uit huuropbrengsten van € 3 miljoen.
- een daling van de betalingen aan leveranciers van € 13 miljoen door lagere onderhouds- en overige bedrijfsuitgaven;
- een hogere afdracht vennootschapsbelasting van € 1 miljoen.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten bedragen € 21 miljoen en zijn nagenoeg gelijk aan 2018 (€ 20 miljoen).

In 2019 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 86 miljoen. Daarnaast is € 78 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 8 miljoen.

Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

In de nieuwjaarsnacht van 2020 ontstaat brand in onze flat aan het Gelderseplein. De uitbraak van het coronavirus is in maart 2020 officieel een pandemie. Deze gebeurtenissen hebben geen invloed op de feitelijke situatie per balansdatum. De eventuele gevolgen van deze gebeurtenissen zijn daarom niet verwerkt in de jaarrekening 2019.

Brand flat Gelderseplein Arnhem

In de nieuwjaarsnacht voltrekt zich in onze flat aan het Gelderseplein in Arnhem een drama waarvan de gevolgen voor zowel huurders als organisatie nog heel lang voelbaar (zullen) zijn. Er ontstaat brand in de portiek van de lage flat. Van een gezin dat in de lift staat, komen vader en zoon om het leven. In januari 2020 startte de landelijke Onderzoeksraad voor Veiligheid een onderzoek naar de brand in de galerijflat. We verlenen uiteraard onze volledige medewerking. Naar verwachting rond de Onderzoeksraad haar onderzoek eind 2020 of begin 2021 af.

Naast dit onderzoek startte Vivare met een eigen onderzoek naar de brandveiligheid van het complex. De uitkomsten van dit onderzoek zijn bepalend op het vervolg van het geplande onderhoud. Daarvoor huurde Vivare het externe, onafhankelijke onderzoeksbureau CrisisLab (onder andere prof. dr. Ira Helsloot) in. Uit dit onderzoek blijkt dat het ontwerp van de hal voldeed aan de wettelijke eisen voor brandveiligheid. De veiligheid van de bewoners in hun woningen was daardoor niet in het geding.

De brand brak uit in de portiek van de lage flat. De branddeuren hebben de woningen beschermd. Op roetschade na, liepen de appartementen geen beschadigingen op en bleven bewoonbaar. We vormden in de jaarrekening 2019 geen voorziening voor de gevolgen van de brand.

Medio 2018 startten we met een groot onderhoud en verduurzamingsproject in het complex aan het Gelderseplein. De werkzaamheden aan de lage flat waren op het moment van de brand nog niet gestart. Daar zou onze ketenpartner in

januari 2020 mee beginnen. In maart 2020 startten we weer met de werkzaamheden. Een onderdeel van dit project is het vernieuwen van de buitengevel van het trappenhuis en de entree. Ook de liften worden gerenoveerd. We gaan deze werkzaamheden nu eerder uitvoeren, zodat de brandschade steeds minder zichtbaar wordt en de huurders minder last hebben van een lange doorlooptijd. De twee liften in de entree van de getroffen flat zijn buiten gebruik genomen. Nu de resultaten van ons eigen onderzoek door CrisisLab bekend zijn, kunnen we de vergunningen voor de nieuwe liften aanvragen en de liften bestellen. We streven erna alle (herstel)werkzaamheden dit jaar af te ronden.

Verder dekt onze verzekering een groot deel van de schadepost.

Impact COVID-19

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Vivare voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend. Van discontinuïteit is geen sprake.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

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

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

Balans DAEB-tak per 31 december 2019

(na winstbestemming)

	2019	2018
Vaste activa		
Vastgoedbelegging		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.973.161	2.609.828
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	12.463	7.113
	2.985.624	2.616.941
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	990	1.316
Financiële vaste activa		
Leningen u/g	1.043	1.129
Borgstelling swaps	35.000	35.000
Interne lening	34.000	44.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	202.953	184.668
	272.996	264.797
Saldo vaste activa	3.259.610	2.883.054
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	126	428
Overige voorraden	165	165
	291	593
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.478	1.453
Overige vorderingen	176	246
Overlopende activa	1.268	1.467
	2.922	3.166
Liquide middelen	11.422	-1.175
Saldo vlottende activa	14.635	2.584
Totaal activa	3.274.245	2.885.638

	2019	2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.914.119	1.658.765
Overige reserves	743.391	684.237
	2.657.510	2.343.002
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	-	88
Voorziening latente belastingverplichtingen	63.025	1.125
Voorziening reorganisatie	208	225
Overige voorzieningen	994	990
	64.227	2.428
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	508.481	500.931
	508.481	500.931
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	19.450	19.222
Schulden aan leveranciers	4.000	1.132
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.010	2.799
Overige schulden	120	212
Overlopende passiva	15.447	15.912
	44.027	39.277
Totaal passiva	3.274.245	2.885.638

Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2019

	2019	2018
Huuropbrengsten	147.050	144.138
Opbrengsten servicecontracten	1.999	1.058
Lasten servicecontracten	-1.469	-1.388
Overheidsbijdragen	915	146
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.008	-9.282
Lasten onderhoudsactiviteiten	-55.879	-65.559
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-26.817	-27.685
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.791	41.428
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	394	3.243
Toegerekende organisatiekosten	-41	-56
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-310	-2.786
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	43	401
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-666	-7.783
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	335.267	194.259
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-173	374
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	334.428	186.850
Opbrengst overige activiteiten	215	247
Kosten overige activiteiten	-79	167
Nettoresultaat overige activiteiten	136	414
Overige organisatiekosten	-5.060	-5.025
Leefbaarheid	-3.802	-4.033
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	60	67
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19.205	-20.150
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	95
Rentebaten interne lening	805	1.080
Saldo financiële baten en lasten	-18.292	-18.908
Resultaat voor belastingen	364.244	201.127
Belastingen	-67.976	9.859
Resultaat niet-DAEB tak	18.240	17.436
Resultaat na belastingen	314.508	228.422

Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2019

	2019	2018
A. Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	139.505	137.413
- Onzelfstandige huurwoningen DAEB	312	556
- Intramuraal DAEB	7.509	6.252
- Bedrijfsmatig onroerend goed	631	484
	147.957	144.705
Vergoedingen	1.164	874
Overheidsontvangsten	415	391
Overige bedrijfsontvangsten	60	282
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	60	66
Renteontvangsten interne lening	805	1.080
Saldo ingaande kasstromen	150.461	147.398
Uitgaven		
Erfpacht	12	12
Personeelsuitgaven	12.309	12.846
Onderhoudsuitgaven	51.098	59.846
Overige bedrijfsuitgaven	17.883	23.791
Renteuitgaven (exclusief interne lening)	19.763	20.592
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	129	1.687
Verhuurderheffing	17.822	17.550
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	1.289	1.296
Vennootschapsbelasting	6.525	5.451
Saldo uitgaande kasstromen	126.830	143.071
Kasstroom uit operationele activiteiten	23.631	4.327

	2019	2018
B. (Des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	396	1.226
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	396	1.226
Materiële vaste activa uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	16.108	17.238
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	8.798	8.566
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	1.372
Aankoop grond DAEB	-	-3
Externe kosten bij verkoop DAEB	-	28
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	24.906	27.201
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-24.510	-25.975
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	132	106
Ontvangsten aflossing interne lening	10.000	15.000
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	10.132	15.106
Kasstroom uit (des)investeringen	-14.378	-10.869
C. Financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	86.000	47.000
Aflossing geborgde leningen	-78.222	-39.252
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.778	7.748
Mutatie liquide middelen	17.031	1.206
Wijziging kortgeldmutaties	-4.434	-5.658
Mutatie geldmiddelen	12.597	-4.452
Liquide middelen per 1 januari	-1.175	3.277
Liquide middelen per 31 december	11.422	-1.175
Mutatie geldmiddelen	12.597	-4.452

Balans niet-DAEB-tak per 31 december 2019

	2019	2018
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	237.832	217.769
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.975	18.963
	256.807	236.732
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	77	107
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	500	562
	500	562
Saldo vaste activa	257.384	237.401
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	827	2.561
Overige voorraden	13	13
	840	2.574
Vorderingen		
Huurdebiteuren	115	118
Overige vorderingen	6	11
Overlopende activa	117	521
	238	650
Liquide middelen	10.253	10.227
Saldo vlottende activa	11.331	13.451
Totaal activa	268.715	250.852

	2019	2018
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	95.215	86.775
Wettelijke reserve	482	543
Overige reserves	107.256	97.350
	202.953	184.668
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.385	-219
Voorziening reorganisatie	16	18
Overige voorzieningen	552	611
	11.953	410
Langlopende schulden		
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.644	18.727
Interne lening	34.000	44.000
	52.644	62.727
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	311	92
Belastingen en premies sociale verzekeringen	390	2.540
Overige schulden	10	17
Overlopende passiva	454	398
	1.165	3.047
Totaal passiva	268.715	250.852

Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2019

	2019	2018
Huuropbrengsten	11.437	11.736
Opbrengsten servicecontracten	58	48
Lasten servicecontracten	-56	-98
Overheidsbijdragen	2	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-723	-778
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.186	-3.577
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.475	-1.434
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.057	5.897
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.492	13.963
Toegerekende organisatiekosten	-504	-486
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-7.409	-12.100
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	579	1.377
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	84	-780
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.749	13.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	97	-322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	358	670
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.288	12.952
Opbrengst overige activiteiten	6	14
Kosten overige activiteiten	-8	14
Nettoresultaat overige activiteiten	-2	28
Overige organisatiekosten	-394	-409
Leefbaarheid	-296	-306
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-8
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	9
Rentelasten interne lening	-805	-1.080
Saldo financiële baten en lasten	-805	-1.079
Resultaat voor belastingen	30.427	18.460
Belastingen	-12.125	-1.030
Resultaat deelnemingen	-62	6
Resultaat na belastingen	18.240	17.436

Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2019

	2019	2018
A. Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren:		
- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	9.471	9.558
- Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	-	21
- Intramuraal niet-DAEB	329	-
- Maatschappelijk onroerend goed	24	15
- Bedrijfsmatig onroerend goed	1.226	1.611
- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	463	469
	11.513	11.674
Vergoedingen	34	40
Overige bedrijfsontvangsten	5	23
Saldo ingaande kasstromen	11.552	11.737
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	850	900
Onderhoudsuitgaven	2.914	3.276
Overige bedrijfsuitgaven	3.418	930
Renteuitgaven interne lening	805	1.080
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	7	87
Verhuurderheffing	981	909
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	100	79
Vennootschapsbelasting	508	443
Saldo uitgaande kasstromen	9.583	7.704
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.969	4.033

	2019	2018
B. (Des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	2	-
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	4.148	6.576
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	4.150	6.576
Materiële vaste activa uitgaande kasstromen		
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	527	753
Aankoop grond niet-DAEB	-	70
Investerings overig niet-DAEB	-	258
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	-	153
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	527	1.234
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	3.623	5.342
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	-	245
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	245
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	3.623	5.587
C. Financieringsactiviteiten		
Aflossing interne lening	-10.000	-15.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.000	-15.000
Mutatie liquide middelen	-4.408	-5.380
Wijziging kortgeldmutaties	4.434	5.658
Mutatie geldmiddelen	26	278
Liquide middelen per 1 januari	10.227	9.949
Liquide middelen per 31 december	10.253	10.227
Mutatie geldmiddelen	26	278

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Vivare is opgesteld door het bestuur op 10 juli 2020.

De heer drs. W.J.M. Angenent

directeur bestuurder Vivare

Raad van commissarissen

De jaarrekening van Stichting Vivare is vastgesteld door de raad van commissarissen op 10 juli 2020.

Mevrouw J.D.C. Geel

voorzitter

Mevrouw A. Bouwmeester

lid

De heer J.H. Janssen

lid

De heer H. Kedilioglu

lid

Mevrouw E. Lindeman

lid

De heer H.J.W. van Nieuwenhuijze

lid

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten van Vivare zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Vivare.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Vivare te Arnhem gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Vivare op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2019.
2. De winst- en verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vivare zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Vivare is uiteengezet in het bestuursverslag onder Gebeurtenissen na balansdatum en de toelichting op de jaarrekening onder de Gebeurtenissen na balansdatum. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag;
- volkshuisvestingsverslag;
- overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 10 juli 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. A.D. Knoop RA