



Jaarrekening 2017

MIDDEN IN DE MAATSCHAPPIJ



Algemene gegevens

Statutaire naam	Stichting Vivare
Vestigingsplaats	Arnhem
Adres	Meander 825 6825 MH Arnhem
Datum oprichting corporatie	16 april 1918
Fusiedatum	1 januari 2001
Datum laatste statutenwijziging	28 oktober 2016

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

BALANS PER 31 DECEMBER 2017	4
WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017	6
KASSTROOMOVERZICHT 2017	7
GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING	8
GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING IN DE JAARREKENING	9
GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING	19
GRONDSLAGEN VOOR HET KASSTROOMOVERZICHT	22
TOELICHTING OP DE BALANS	23
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	53
TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT	66
ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING	67
OVERIGE GEGEVENS	68



BALANS PER 31 DECEMBER 2017

(NA RESULTAATBESTEMMING)

Activa (bedragen x €1.000)	2017	2016
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
1 DAEB vastgoed in exploitatie	2.378.796	2.387.969
2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.325	101.577
3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.694	18.743
4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.437	9.368
5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.531	2.079
	2.629.783	2.519.736
Financiële vaste activa		
6 Deelnemingen	556	835
7 Latente belastingvorderingen	5.372	5.501
8 Leningen u/g	1.236	1.373
Borgstelling swaps	35.000	35.000
	42.164	42.709
Saldo vaste activa	2.671.947	2.562.445
Vlottende activa		
Voorraden		
9 Vastgoed bestemd voor verkoop	5.179	4.805
10 Overige voorraden	182	207
	5.361	5.012
Vorderingen		
11 Huurdebiteuren	1.555	1.536
Overheid	19	4
12 Overige vorderingen	153	133
13 Overlopende activa	3.634	1.854
	5.361	3.527
14 Liquide middelen	13.226	5.172
Saldo vlottende activa	23.948	13.711
Totaal activa	2.695.895	2.576.156

Passiva (bedragen x €1.000)	2017	2016
Eigen vermogen		
15 Herwaarderingsreserve	1.567.901	1.497.292
16 Wettelijke reserve	538	817
17 Overige reserves	546.140	479.978
	2.114.579	1.978.087
Voorzieningen		
18 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-
19 Voorziening latente belastingverplichtingen	17.697	15.163
20 Voorziening reorganisatie	172	3.649
21 Overige voorzieningen	1.757	2.192
	19.626	21.004
Langlopende schulden		
22 Leningen kredietinstellingen	503.153	513.159
23 Leningen overheid	-	5.246
24 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.136	18.355
	521.289	536.760
Kortlopende schulden		
25 Schulden aan kredietinstellingen	4.006	3.800
26 Schulden aan overheid	5.255	6.238
Schulden aan leveranciers	6.768	6.958
27 Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.397	6.432
28 Overige schulden	169	192
29 Overlopende passiva	15.806	16.685
	40.401	40.305
Totaal passiva	2.695.895	2.576.156

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

(bedragen X €1.000)	2017	2016
30 Huuropbrengsten	155.520	154.876
31 Opbrengsten servicecontracten	1.108	1.131
32 Lasten servicecontracten	- 1.380	- 1.635
33 Overheidsbijdragen	224	734
34 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	- 9.640	- 9.192
35 Lasten onderhoudsactiviteiten	- 42.133	- 42.782
36 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	- 25.282	- 23.934
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	78.417	79.198
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.849	49.173
Toegerekende organisatiekosten	- 435	- 1.165
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 11.112	- 49.216
37 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	- 698	- 1.208
38 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 3.863	43
39 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	98.243	122.126
40 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	169	639
41 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.248	428
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.797	123.236
42 Opbrengst overige activiteiten	504	336
43 Kosten overige activiteiten	- 34	- 89
Nettoresultaat overige activiteiten	470	247
44 Overige organisatiekosten	- 4.097	- 6.793
45 Leefbaarheid	- 3.242	- 3.169
Bedrijfsresultaat	166.647	191.511
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	8	102
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	74	80
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 20.798	- 21.543
46 Saldo financiële baten en lasten	- 20.715	- 21.354
Resultaat voor belastingen	145.932	170.157
47 Belastingen	- 10.161	- 3.054
Resultaat na belastingen	135.771	167.103
48 Resultaat deelnemingen	721	1.591
Nettoresultaat	136.492	168.694

KASSTROOMOVERZICHT 2017

(bedragen X €1.000)	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten van huurders	155.817	157.620
Ontvangsten overige	960	607
Betalingen aan werknemers	- 15.414	- 15.005
Betalingen aan leveranciers onderhoud	- 35.309	- 33.743
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	- 8.152	- 8.497
Betalingen uit hoofde van sectorspecifieke heffingen	- 22.484	- 14.840
Betalingen overige	- 15.936	- 15.752
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	59.482	70.390
Ontvangen interest	83	81
Betaalde interest	- 21.138	- 23.132
	- 21.055	- 23.051
Kasstroom uit operationele activiteiten	38.427	47.339
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	- 24.989	- 43.749
Desinvesterings in materiële vaste activa	9.379	48.528
Desinvesterings in financiële vaste activa	1.200	495
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	- 14.410	5.274
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	9.000	48.000
Aflossingen langlopende schulden	- 24.963	- 101.350
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	- 15.963	- 53.350
Mutatie liquide middelen	8.054	-737
Liquide middelen per 1 januari	5.172	5.909
Liquide middelen per 31 december	13.226	5.172

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 BW2 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' (herzien 2016) in het bijzonder. Voor zover niet anders is vermeld zijn alle in de toelichtingen genoemde bedragen vermeld in duizenden euro's. De jaarrekening is opgemaakt op 26 april 2018.

ORDELEN EN SCHATTINGEN

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Vivare zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

CONSOLIDATIE

Vivare is vrijgesteld van consolidatie aangezien de gegevens van groepsmaatschappij Bula B.V. van te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel.

LIJST VAN KAPITAALBELANGEN

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

VASTGOED IN EXPLOITATIE

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken 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 waarderen marktwaarde').



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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Vivare hanteert de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voor doet. 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 sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderings-reserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Waarderingscomplexen of een deel daarvan die op termijn buitengebruik worden gesteld op basis van het criterium 'intern geformaliseerd' worden op het moment van sloopbesluit afgewaardeerd naar de lagere grondwaarde. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.



ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Vastgoed dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Vivare is overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, wordt gerubriceerd als vastgoed 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 marktwaarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De marktwaarde 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 VOV 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 aan de creditzijde van de balans opgenomen en is tegen de nominale waarde gewaardeerd aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden 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 reële waarde 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 aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities overeenkomstig de richtlijnen voor de jaarverslaggeving beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de marktwaarde, welke 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'.

ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

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

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.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

FINANCIËLE ACTIVA

DEELNEMINGEN: DEELNEMINGEN IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN, ANDERE DEELNEMINGEN

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

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



In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Vivare in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

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

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

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

OVERIGE FINANCIËLE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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



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

VOORRADEN

FASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP

Dit betreft teruggekochte woningen met 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 sociaal en commercieel vastgoed dat op balansdatum leegstaat én een verkooplabel heeft. De waardering van het te verkopen vastgoed is tegen ingeschatte opbrengstwaarde.

OVERIGE VOORRADEN

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke 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.

CLASSIFICATIE EIGEN VERMOGEN EN VREEMD VERMOGEN

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigenvermogensinstrument.



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 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

VOORZIENING REORGANISATIE

De voorziening voor reorganisatie betreft de kosten samenhangend met een reorganisatie als gevolg van de nieuwe strategie waartoe is besloten. Hiervoor is per balansdatum een reorganisatieplan op hoofdlijnen opgesteld hetgeen verder is uitgewerkt in een gedetailleerd en geformaliseerd plan. Verder is dit plan per balansdatum in uitvoering, zodanig dat bij hen de terechte verwachting bestaat dat de reorganisatie zal worden uitgevoerd.

OVERIGE VOORZIENINGEN

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

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 4,0%. Deze disconteringsvoet is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden eind 2017.

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.

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 eind 2017 is 4,0%. De jaarlijkse rentebijdrage is gelijk aan de disconteringsvoet.
De vrijval vindt overeenkomstig de voor gecalculerde exploitatie plaats.

De voorzieningen juridische geschillen dienen ter dekking van de financiële risico's als gevolg van verhuurkosten die onterecht in rekening zijn gebracht in de periode 2013 tot en met 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.

BELASTINGEN

ACUTE BELASTINGEN

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

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

LATENTE BELASTINGEN

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. 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 is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

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.

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 hedge relatie 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 hedge relatie 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.

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



GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

ALGEMEEN

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

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 huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

De opbrengsten en lasten 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.

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 VOV 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 VvE-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 vrijval van 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 RENTELASTEN

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

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

AANDEEL IN RESULTAAT VAN DEELNEMINGEN

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Vivare. Het resultaat op deelnemingen gewaardeerd tegen de kostprijs is bepaald op basis van de ontvangen dividenden



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

MATERIËLE VASTE ACTIVA

1. EN 2. DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2017	2016	2017	2016
Boekwaarde per 1 januari	2.387.969	2.256.670	101.577	116.389
Mutaties:				
Opleveringen	11.252	36.923	-	-
Desinvesteringen	- 4.406	- 38.181	-	- 4.450
Investeringen	764	1.869	16	21
Herclassificatie	- 93.396	11.448	88.102	- 13.268
Aanpassingen marktwaarde	76.613	119.240	21.630	2.885
Totaal van de mutaties	- 9.173	131.299	- 109.747	- 14.812
Boekwaarde 31 december	2.378.796	2.387.969	211.325	101.577

In november 2017 ontving Vivare van de Autoriteit woningcorporaties goedkeuring om de diensten van algemeen economisch belang (hierna te noemen: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB) administratief te scheiden. Eind 2017 is het vastgoed geherclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met deze goedkeuring.

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

	2017	2016
Eengezinswoning (EGW)	1.726.649	1.643.077
Meergezinswoning (MGW)	737.382	722.922
Student	4.891	4.010
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	12.936	15.262
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	9.944	10.582
Parkeerplaats	8.493	8.732
Zorgvastgoed	89.825	84.960
Totaal	2.590.120	2.489.546

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 woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het 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 macro-economische parameters:

PARAMETER EN UITGANGSPUNT 2017	Gem. 2017 (5 jr)	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prijsinflatie Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank (ECB)	1,56%	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%	2,00%
Looninflatie Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank (ECB)	2,28%	n.v.t.	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging Prognose van het Centraal Planbureau en Europese Centrale Bank (ECB)	2,28%	n.v.t.	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Uitgangspunten handboek (Gelderland)	2,56%	n.v.t.	4,25%	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 2017	2017	2016	Vershil
Leegwaarde per vhe	Modelmatige taxatie (Calcasa / Validatie C&W)	157.090	143.987	9,1%
Markthuur (afgeleid van maximale huur)	Optimale huurprijs in markt (validatie C&W)	735	700	5,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Vex-norm (Vastgoedtaxatiewijzer)	972	959	1,3%
Disconteringsvoet	Risicovrije rentevoet (0,33%) en algemene opslag vastgoed. Objectspecifieke opslag op basis van: <ul style="list-style-type: none"> • Actieve mutatiegraad • Passieve mutatiegraad • Locatie in Nederland • Locatie binnen de plaats • Type onroerend goed • Energielabel • Uitpondpotentie 	7,7%	8,2%	- 5,3%
Markttrendement bij desinvestering v.o.n	Uitgangspunten C&W	5,5%	5,5%	0%

Voor de overige parameters zijn de uitgangspunten conform handboek gehanteerd.

PARAMETER	Uitgangspunt 2017
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	Zelfstandige eenheden : 2018: 1,0% / 2019: 0,8% / 2020: 0,6% / 2021 : 0,3% Onzelfstandige eenheden : geen
Mutatieonderhoud (doorexploiteren)	EGW € 836 / MGW € 628 / studenteneenheid € 188 / zorgenheid € 628
Mutatieonderhoud (uitponden)	Geen
Achterstallig onderhoud	Geen
Beheerkosten	EGW € 427 / MGW € 420 / studenteneenheid € 395 / zorgenheid € 387
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2017 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2016: - Arnhem 0,20% - Duiven 0,16% - Overbetuwe 0,12% - Renkum 0,11% - Rheden 0,14% - Westervoort 0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,13% van de WOZ-waarde
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	2018 en 2019: 0,591% / 2020 en 2021: 0,592% / 2023 e.v.: 0,567%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,46% (op basis van 5 jaars-gemiddelde, bron: primaire systeem)
Mutatiekans bij uitponden	6,78% (op basis van 5 jaars-gemiddelde, bron: primaire systeem) <ul style="list-style-type: none"> • Jaar 1: indien sprake is van een niet-aangebroken waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,0 % op de mutatiekans voor doorexploiteren. Indien er wel al is uitgepond, wordt de mutatiekans voor doorexploiteren gevolgd. • Jaar 2 tot en met 5: mutatiekans doorexploiteren • Jaar 6 tot en met 15: 70% van doorexploiteerscenario. • Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens zeven jaar door te exploiteren. Hier wordt in het uitpondscenario rekening mee gehouden.
Mutatieleegstand	Gereguleerde contracten : 0 maanden / geliberaliseerde contracten: 3 maanden / verkoop: 0 maanden
Splitsingskosten	Juridische kosten (€ 508 per eenheid)
Overdrachtskosten	3,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%

Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

PARAMETER	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Intramuraal
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (BOG/MOG)	€ 6,60	€ 6,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,00	€ 10,00
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,5% - 3,0%	2,5%
Gemeentelijke OZB en belastingen, verzekeringen en overige lasten (% van de WOZ)	OZB: gemeentelijke tarieven zoals gepubliceerd Belastingen, verzekeringen en overige lasten: 0,13%	0,37%
Disconteringsvoet	7,7%	8,1%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	5,5%	9,2%

Parkeerplaatsen

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

PARAMETER	Parkeerplaats/garagebox
Instandhoudingsonderhoud	€ 60,00
Beheerkosten	Parkeerplaats € 25,50 / garagebox € 36,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten: % van OZB	0,25%
Disconteringsvoet	7,97%

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 taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Vivare en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.



Schattingen

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

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

PARAMETER	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Gehanteerd in gevoeligheidsanalyse	Effect op reële waarde (€ miljoen)	In % van reële waarde
Disconteringsvoet	7,7%	+ 10%	8,5%	- 161	- 6,2%
Exit yield	5,7%	+ 10%	6,2%	- 67	- 2,6%
Mutatiegraad:				- 29	- 1,1%
- Doorexploiteren	7,5%	- 10%	6,8%		
- Uitponden	6,8%	- 10%	6,1%		
Onderhoud/beheer	€ 972	+ € 150	€ 1.122	- 29	- 1,1%
Leegwaarde	€ 157.089	- 10%	€ 141.380	- 89	- 3,4%
Verkoopwaardeontwikkeling	2,45%	- 1%	1,45%	- 33	- 1,3%
Markthuurl	€ 735	- 10%	€ 661	- 70	- 2,7%

Zekerheden en beperkingen

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 11.863.136 (2016: € 11.565.688) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2017 € 3.248 miljoen (2016: € 3.217 miljoen).

BEDRIJFSWAARDE-INFORMATIE

De bedrijfswaarde, indien de onroerende zaken in eigendom gewaardeerd worden op deze grondslag, bedraagt:

	2017	2016
DAEB vastgoed in exploitatie	966.461	1.095.995
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	137.159	85.275
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.441	1.377
Totaal	1.111.061	1.182.647

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn.

De doelstelling van Vivare is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Vivare zal daarom maar een beperkt aantal woningen verkopen, waardoor slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in eigendom.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

De kasstroomprognoses zijn voor de eerste vijf jaar gebaseerd op de intern geformaliseerde meerjarenbegroting waarbij voor de verwachte kosten van contractueel aangevane onderhoudsverplichtingen, erfpacht en overige contracten met een werkingsduur van meer dan vijf jaar de contractperiode is ingerekend. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren worden de kasstroomprognoses geschat door extrapolatie van de meerjarenbegroting gebruikmakend van een vast groeipercentage voor inflatie en huurstijging.

Bij de bedrijfswaardeberekening zijn door de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Stijgingsparameters:

- Jaarlijkse huursom volgt prijsinflatie (1,4% oplopend tot 2,0% lange termijn (voorgaand jaar: prijsinflatie van 0,2% oplopend tot 2,0% lange termijn).
- Jaarlijkse huurharmonisatie draagt voor 0,15% bij aan de huursom voor de komende 5 jaar (voorgaand jaar: 0,13%).
- Jaarlijkse huurderiving van 1,0% als gevolg van leegstand (voorgaand jaar: 1,0%).
- Jaarlijkse mutatiegraad van 7,5% waarbij huurharmonisatie tot 72% van de maximaal redelijke huur (voorgaand jaar: 7,0% en 72%).
- Jaarlijkse stijging van de onderhouds- en overige exploitatieuitgaven van 2,2% oplopend tot 2,5% (voorgaand jaar: 1,6% oplopend tot 2,5%).

Volumeparameters:

- Instandhoudingsonderhoud (op basis van bedrijfseconomische norm): € 1.143 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.285).
- Directe overige exploitatieuitgaven (belastingen, verzekering): € 346 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 343).
- Overige indirecte exploitatieuitgaven voor zover vastgoedgerelateerd (algemeen beheer): € 1.103 per verhuureenheid (voorgaand jaar: € 1.191).
- Heffing van overheidswege gekoppeld aan het sociaal vastgoed in exploitatie (verhuurderheffing): In 2018 is de verhuurderheffing 0,591% van de WOZ-waarde van de huurwoningen. Dit tarief loopt op tot 0,593% in 2022. Vanaf 2023 is het tarief 0,567%.
- Saneringssteun: van 2018 tot en met 2022 is 1% van de huursom ingerekend.
- Leefbaarheidsuitgaven: op basis van de richtlijn worden alleen de fysieke uitgaven leefbaarheid toegerekend aan de bedrijfswaarde. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera alsmede uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Discontering:

- Disconteringsvoet van 5,0% voor woningen (voorgaand jaar: 5,0%).
- Disconteringsmoment: medianummerando.
- Contantmakingsperiode: geschatte resterende economische levensduur van het complex met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor geen concrete sloop-, renovatie- of verkoopplannen aanwezig zijn.

Overige aspecten:

- Inrekenen restwaarde grond: eengezinswoning € 19.193, meergezinswoning € 13.901 per verhuureenheid, uitgaande van bouwrijpe grond met een sociale huurbestemming aan het eind van de economische levensduur, zijnde de huidige grondprijs geïndexeerd naar einde levensduur (eengezinswoning € 35.695, meergezinswoning € 27.225) en gecorrigeerd voor toekomstig te maken kosten inzake uitplaatsing en bouwrijp maken (eengezinswoning € 16.502, meergezinswoning € 13.324) (restwaarde grond voorgaand jaar: eengezinswoning € 16.250, meergezinswoning € 11.750).
- Inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.



Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de bedrijfswaarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

PARAMETER	Gehanteerd in bedrijfswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op bedrijfswaarde	Effect op bedrijfswaarde in %
Reguliere huurverhoging	prijsinflatie	geen	- 95.225	- 8,60%
Disconteringsvoet	5%	+ 0,25%	- 30.390	- 2,80%
Onderhoud	€ 1.143 per vhe	- € 100	- 35.327	- 3,20%
Restwaarde grond	EGW € 19.193 MGW € 13.901 per vhe	- € 1.000	- 13.121	- 1,20%

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Inrekenen woningverkopen: tegen de contante waarde van de verwachte opbrengstwaarde minus verkoopkosten voor maximaal de eerstkomende vijf jaar op basis van een geformaliseerd verkoopplan en indien verkoop juridisch mogelijk is.

Verstreckte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstreckte borgstelling heeft Vivare een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

3. ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	18.743	20.738
Mutaties:		
Herclassificatie	- 1.538	- 2.762
Aanpassingen reële waarde	1.489	767
Totaal van de mutaties	- 49	- 1.995
Boekwaarde 31 december	18.694	18.743

Herclassificatie vastgoed verkocht onder voorwaarden

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 'Vorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Vorraden' 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'.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn verhuurd als sociale of commerciële huurwoning; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Vastgoed in exploitatie' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de marktwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2017 109 (2016: 119). De contracten bevatten een verplichting tot terugkoop.

4. VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	9.368	6.885
Mutaties:		
Opleveringen	- 11.252	- 36.923
Investerings	23.765	40.998
Herclassificatie	1.000	560
Afwaarderingen	- 3.443	- 2.091
Aanpassingen marktwaarde	-	- 61
Totaal van de mutaties	10.069	2.483
Boekwaarde 31 december	19.437	9.368

Bouwrente

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2017 is hiervoor een bedrag van € 134.000 (2016: € 662.000) geactiveerd.

5. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017	2016
Stand 1 januari:		
Cumulatieve aanschafwaarde	11.333	16.984
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 9.254	- 10.981
Boekwaarde	2.079	6.003
Mutaties:		
Investerings	17	361
Desinvesterings	- 22	- 11
Herclassificatie	-	- 3.390
Afschrijvingen	- 543	- 884
Totaal van de mutaties	- 548	- 3.924
Stand 31 december:		
Cumulatieve aanschafwaarde	10.728	11.333
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	- 9.197	- 9.254
Boekwaarde	1.531	2.079

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:

- Inventaris: 5-10 jaar
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5-8 jaar

Actuele waarde

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

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

6. DEELNEMINGEN

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 01-01-2017	Resultaat	Dividend- uitkering	Boekwaarde 31-12-2017
Bula B.V.	823	710	980	553
Groene Treden Beheer B.V.	12	11	20	3
Totaal	835	721	1.000	556

7. LATENTE BELASTINGVORDERING(EN)

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

- a. Sociaal vastgoed gekwalificeerd als vastgoedbelegging en commercieel vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De lagere commerciële waardering dan fiscaal leidt tot een actieve belastinglatentie. De fiscale boekwaarde ligt onder de afschrijfbaar (WOZ) bodemwaarde en wordt pas fiscaal afgewikkeld nadat in de toekomst eerst bij sloop de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de lange looptijd van het actief en de onzekerheid dat bij sloop in de toekomst de bouwbestemming vervalt, tendeeft de actieve belastinglatentie over het verschil tussen de (geherwaardeerde) boekwaarde in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde contant gemaakt naar nihil.
- b. Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen vijf jaar
 - Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover Vivare over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop alsmede indien de bouwbestemming zal vervallen (zie punt a).
 - Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd (zie punt a).
- c. Verkoop woningen onder VOV
Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. 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.
- d. 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.

e. 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.

f. Geactiveerde verbetering en groot onderhoud

De hogere fiscale waardering dan commercieel leidt tot een actieve belastinglatentie. Gezien het kortlopend karakter is deze latentie tegen de nominale waarde opgenomen.

Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De specificatie van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2017	2016
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	5.372	5.501
Boekwaarde 31 december	5.372	5.501

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen bedraagt één tot 30 jaar. Van de latente belastingvorderingen wordt een bedrag van in totaal € 0,2 miljoen naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	2017
Boekwaarde 1 januari	5.501
Onttrekkingen	-129
Boekwaarde 31 december	5.372

Latente belastingvorderingen niet tot waardering gebracht

Voor zover (tijdelijke) waarderingsverschillen niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 77,3 miljoen (2016: € 107,4 miljoen). Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. Deze waarderingsverschillen (zijnde het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde van het vastgoed in exploitatie) zijn niet gewaardeerd, omdat geen sprake is van realisatie in de (nabije) toekomst en daardoor de waarschijnlijkheid van fiscale winst om de verrekenbare tijdelijke verschillen te compenseren onvoldoende zeker is.

8. LENINGEN U/G

Het verloop van deze post is als volgt:

	Boekwaarde 01-01-2017	Aflossingen	Boekwaarde 31-12-2017
Woonzorgcentrum Pleyade	1.327	96	1.231
Stichting zorgcentrum Beverode	36	36	-
Coöperatieve huisartsen diensten	10	5	5
Totaal	1.373	137	1.236

Woonzorgcentrum Pleyade

Betreft diverse leningen. De bijbehorende rentepercentages variëren van 5,50% tot 7,20%. De resterende looptijden variëren van 1 tot 12 jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verstrekt.

Stichting zorgcentrum Beverode

De rente op deze lening bedraagt 5,75%.

Coöperatieve huisartsen diensten

De rente op deze lening bedraagt 6,00%. De resterende looptijd is 1 jaar.

VOORRADEN

9. 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:

	2017	2016
Boekwaarde 1 januari	4.805	3.549
Mutaties:		
Desinvesteringen	- 6.706	- 6.585
Herclassificatie	5.832	7.413
Aanpassingen reële waarde	1.248	428
Totaal van de mutaties	374	1.256
Boekwaarde 31 december	5.179	4.805

10. OVERIGE VOORRADEN

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de servicewagens.

VORDERINGEN

11. HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen. De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2017	2016
Zittende huurders	1.343	1.356
Vertrokken huurders	2.286	2.262
	3.629	3.618
Af: voorziening wegens oninbaarheid	- 2.074	- 2.082
Totaal	1.555	1.536

Eind 2017 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,9% van de huuropbrengsten (2016: 0,9%).

12. OVERIGE VORDERINGEN

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Overige debiteuren	153	133
Totaal	153	133

13. OVERLOPENDE ACTIVA

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Vooruitbetaalde bedragen	484	170
Nog te ontvangen bedragen	3.147	1.677
Overig	3	7
Totaal	3.634	1.854

14. LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Bank	13.226	5.171
Kas	-	1
Totaal	13.226	5.172

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

EIGEN VERMOGEN

15. HERWAARDERINGSRESERVE

Het verloop van deze post is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed ver- kocht onder voorwaarden	Vastgoed bestemd voor verkoop	Totaal
Stand per 1 januari 2016	1.356.948	48.233	75	1.492	1.406.748
Desinvesteringen	- 20.291	- 215	- 16	- 1.295	- 21.817
Uit resultaatbestemming	119.240	2.886	639	428	123.193
Mutatie herwaardering	- 3.003	- 8.043	- 482	696	- 10.832
Stand per 31 december 2016	1.452.894	42.861	216	1.321	1.497.292
Stand per 1 januari 2017	1.452.894	42.861	216	1.321	1.497.292
Desinvesteringen	- 2.709	-	- 8	- 537	- 3.254
Uit resultaatbestemming	76.613	21.630	169	1.248	99.660
Mutatie herwaardering	- 39.788	14.748	583	- 1.290	- 25.797
Stand per 31 december 2017	1.487.010	79.239	910	742	1.567.901

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

16. WETTELIJKE RESERVE

Het verloop van de wettelijke reserve deelnemingen is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	817	876
Resultaatboek boekjaar	721	1.591
Dividenduitkering deelnemingen	- 1.000	- 1.650
Stand per 31 december	538	817

De wettelijke reserve is gevormd voor de vermogensvermeerderingen van de deelnemingen Groene Treden Beheer B.V. en Groene Treden Ontwikkeling C.V. waarvan uitkering niet zonder beperkingen kan worden bewerkstelligd.

17. OVERIGE RESERVE

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2017	2016
Stand per 1 januari	479.978	401.770
Gerealiseerd resultaat boekjaar	35.512	45.501
Vrijval wettelijke reserve	1.000	1.650
Realisatie herwaarderingsreserve	29.650	31.057
Stand per 31 december	546.140	479.978

Bestemming van het resultaat 2017

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 ad € 136,5 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 36,8 miljoen aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 99,7 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt.

VOORZIENINGEN

18. VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Het verloop van deze post is als volgt:

		Sociaal vastgoed in ontwikkeling
Stand 1 januari		-
Toevoegingen		3.443
Onttrekking		- 3.443
Stand 31 december		-
Looptijd < 1 jaar		-
Looptijd > 5 jaar		-

19. VOORZIENING LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen:

a. 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.

Stand latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

De specificatie van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2017	2016
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	17.697	15.163
Boekwaarde 31 december	17.697	15.163

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 25%. Van de voorziening wordt een bedrag van nul naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

Het verloop van de latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2017
Boekwaarde 1 januari	15.163
Dotatie ten laste van het resultaat	2.534
Boekwaarde 31 december	17.697

20. VOORZIENING REORGANISATIE

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017
Stand 1 januari	3.649
Onttrekking	- 2.894
Vrijval	- 583
Stand 31 december	172
Looptijd < 1 jaar	172
Looptijd > 5 jaar	-

21. OVERIGE VOORZIENINGEN

Het verloop van deze post is als volgt:

	Loopbaan- ontwikkeling	Jubilea	Verzilverd wonen	Overig	Totaal
Stand 1 januari	494	447	773	478	2.192
Dotatie	141	-	23	-	164
Onttrekking	- 210	- 77	- 205	- 107	- 599
Stand 31 december	425	370	591	371	1.757
Looptijd < 1 jaar	213	25	74	371	683
Looptijd > 5 jaar	-	244	249	-	493

LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

2017

	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
22 Leningen kredietinstellingen	3,99%	30.967	472.186	503.153
23 Leningen overheid	4,67%	-	-	-
24 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	-	-	18.136	18.136
Totaal	3,99%	30.967	490.322	521.289

2016

	Rente	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
22 Leningen kredietinstellingen	3,84%	30.883	482.276	513.159
23 Leningen overheid	4,17%	5.246	-	5.246
24 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	-	-	18.355	18.355
Totaal	3,84%	36.129	500.631	536.760

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

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



22. EN 23. SCHULDEN/LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN EN OVERHEID

Het verloop van deze posten is als volgt:

	22. Kredietinstellingen	23. Overheid	Totaal
Stand 1 januari	513.159	5.246	518.405
Aflossingsverplichting 2017	3.800	6.163	9.963
Schuldrest 1 januari	516.959	11.409	528.368
Mutaties:			
Nieuwe leningen	9.000	-	9.000
Aflossingen	- 18.800	- 6.163	- 24.963
Totaal van de mutaties	- 9.800	- 6.163	- 15.963
Schuldrest 31 december	507.159	5.246	512.405
Aflossingsverplichting 2018	- 4.006	- 5.246	- 9.252
Stand 31 december	503.153	-	503.153

De reële waarde van de leningen kredietinstellingen en overheid is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen en bedraagt € 601 miljoen respectievelijk € 5 miljoen (2016: € 630 miljoen respectievelijk € 12 miljoen).

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 501.935.000 (2016: € 511.542.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Vivare zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 3.248 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de leningen kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 11.000.000 (2016: € 11.000.000) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Vivare met een marktwaarde van € 11.836.000 (2016: € 11.566.000).

Achterstelling

Onder de schulden/leningen kredietinstellingen en overheid zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

Aflossingssysteem

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

24. VERPLICHTINGEN INZAKE ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Het verloop van deze post is als volgt:

	2017
Stand 1 januari:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	18.945
Waardeverminderingen	- 590
Boekwaarde	18.355
Mutaties:	
Teruggekochte woningen	-1.538
Opwaarderingen	1.319
Totaal mutaties	- 219
Stand 31 december:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	17.428
Waardevermeerderingen	708
Totaal	18.136

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 109 nieuwbouwkooptoningen (2016: 119).

KORTLOPENDE SCHULDEN

25 EN 26. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN EN OVERHEDEN

De schulden aan kredietinstellingen zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Aflossingsverplichting op langlopende leningen kredietinstellingen	4.006	3.800
Aflossingsverplichting op langlopende leningen overheid	5.246	6.163
Overige schulden overheid	9	75
Totaal	9.261	10.038

27. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

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

	2017	2016
Omzetbelasting	4.354	3.419
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	3.854	2.793
Pensioenpremie	189	220
Totaal	8.397	6.432

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.

28. OVERIGE SCHULDEN

De overige schulden zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Waarborgsommen	161	159
Overig	8	33
Totaal	169	192

29. OVERLOPENDE PASSIVA

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	2017	2016
Niet vervallen rente leningen	10.487	10.789
Vooruit ontvangen huren	1.935	2.292
Verplichtingen projecten	443	1.597
Nog te ontvangen facturen	2.290	1.608
Reservering vakantiedagen	392	399
Te verrekenen servicekosten	259	-
Totaal	15.806	16.685

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

ALGEMEEN

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

DOELSTELLINGEN EN BELEID INZAKE BEHEER FINANCIËLE RISICO'S

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

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

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

KREDIETRISICO

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

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

Door de grote spreiding over de huurders en de korte betaaltermijnen is het kredietrisico inzake (huur) debiteuren relatief beperkt. Koopwoningen worden slechts aan de toekomstige eigenaar overgedragen indien de vordering is voldaan.

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, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 20 miljoen (2016: € 25 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.

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

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

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

RESTANT LOOPTIJD VOOR RENTECONVERSIE	Renteklasse						Totaal
	tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	>7%	
1 - 5 jaar	1.770	30.000	5.246	-	2.319	884	40.219
6 - 10 jaar	33.000	-	79.700	9.757	-	-	122.458
11 - 15 jaar	-	-	50.000	21.505	-	-	71.505
16 - 20 jaar	-	-	55.000	5.223	-	-	60.223
> 20 jaar	58.000	15.000	145.000	-	-	-	218.000
Totaal	92.770	45.000	334.947	36.486	2.319	884	512.405

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,99% (2016: 3,85%).

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

JAAR	Totaal aflossingen	Eindaflossingen	Jaaraflossing	Renteconversies
2018	9.253	5.246	4.006	-
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	4.059	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	4.222	15.000
2027	34.439	32.395	2.044	-

De duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 9,5 jaar (2016: 10,3 jaar).

Toelichting renterisico's per lening soort

De renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen 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) zijn allen gebaseerd op drie-maands Euribor of een-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van -15 basispunten tot + 49 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 2017 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 9,6 miljoen (2016: € 10,0 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 11,1 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,99% (2016: 3,85%).
- De basisrenteleningen 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 4 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 renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Vivare een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke 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 waarde mutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

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

DERIVAAT	Aantal	Hoofdsom	Rest	Rest	Rest	Markt-	Markt-
			looptijd	looptijd	looptijd	waarde	waarde
			0-10 jr	10-20 jr	> 20 jr	31-12-16	31-12-17
Payer Swap	12	210.000	20.000	110.000	80.000	- 132.987	- 115.891

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

	Hoofdsom	Aantal swaps
NWB	95.000	6
BNG	115.000	6
Totaal	210.000	12

Van de gehele swapportefeuille van € 210 miljoen geldt dat er over € 105 miljoen tussentijds de marktwaarde verrekend moet worden. Het gaat hierbij om totaal 6 van de 12 swapcontracten. Bij een negatieve marktwaarde dienen liquiditeiten te worden gestort als onderpand. De storting is gecapt op maximaal € 35 miljoen. Gedurende geheel 2017 is dit maximale bedrag gestort bij de tegenpartij.

SWAP TEGENPARTIJ	Waarde	Aantal	Marktwaarde verrekening	Marktwaarde per 31-12-17	Gestort onderpand
ING	85.000	5	nee	- 33.789	-
ABN AMRO	105.000	6	ja	- 60.581	35.000
BNG	20.000	1	nee	- 21.521	-
Totaal	210.000	12		-115.891	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 (2017: 3,85%; 2016: 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 2017 heeft Vivare een aangegane obligoverplichting van € 18,9 miljoen (2016: € 19,0 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

Voor 2017 is de saneringssteun op nul euro gesteld. De minister keurde dit voorstel goed. De heffing voor de jaren daarna is niet bekend en mede afhankelijk van lopende of zich nieuw aan te dienen saneringsgevallen. Corpodata heeft gecommuniceerd voor de jaren 2018-2021 jaarlijks 1% van de totale jaarhuur van woonegelegenheden in het kasstroomoverzicht op te nemen. Dit komt neer op € 1,5 miljoen per jaar. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Bankgaranties

Vivare heeft in totaal € 243.000 (2016: € 243.000) aan bankgaranties verstrekt.

Concerngaranties

Vivare heeft in totaal € 899.000 aan concerngaranties verstrekt aan de Gemeente Arnhem voor fase 6 en 7 van het project Saksen Weimar.

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 2017 bedraagt het aantal leaseauto's 25 en het totale bedrag aan contractuele verplichtingen € 415.000 (inclusief btw) (2016: € 389.000).

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 4.436.000 (2016: € 4.812.000). De huurverplichtingen lopen tot 2025.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 8,8 miljoen (2016: € 6,8 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 € 3,0 miljoen (2016: € 0,6 miljoen) onderhouds- en renovatieverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2018 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 2017 voor dit beheer en onderhoud door Ctac bedraagt € 3,7 miljoen (2016: € 7,2 miljoen).

Vivare sloot in 2017 met Ctac een deelovereenkomst voor Fit4Woco. Deze overeenkomst loopt zes jaar en gaat in zodra Vivare Fit4Woco in gebruik neemt. Naar verwachting is dat 1 juli 2018, waardoor de overeenkomst loopt tot juli 2024. De aangegane verplichting hiervoor bedraagt ultimo 2017 € 8,8 miljoen.

Bij het sluiten van de overeenkomst voor Fit4Woco zijn drie lopende SAP-onderhoudscontracten beëindigd per 31 december 2017. In plaats daarvan betaalt Vivare een beheerfee van € 29.000 tijdens de onboarding in de periode 1 januari tot 1 juli 2018.

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 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 25,2 jaar. De marktwaarde (exclusief opgelopen rente) van de swapcontracten bedraagt per balansdatum circa € 116 miljoen negatief (2016: € 133 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 Woning Bouw Vereniging 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

30. HUROPBRENGSTEN

	2017	2016
Woningen en woongebouwen DAEB	136.738	147.774
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	10.125	5.185
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	7.509	724
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.840	2.056
	157.212	155.739
Huurderving wegens leegstand	- 1.692	- 863
Totaal	155.520	154.876

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,15% (1 juli 2016: 0,40%).

31. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2017	2016
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.113	1.189
Derving wegens leegstand	- 5	- 58
Totaal	1.108	1.131

32. LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2017	2016
Servicecontracten	- 1.099	- 1.067
Toegerekende organisatiekosten	- 281	- 568
Totaal	- 1.380	- 1.635

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.

33. OVERHEIDSBIJDRAGEN

	2017	2016
Overige overheidsbijdragen	224	734
Totaal	224	734

34. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	- 8.979	- 8.281
Overig	- 661	- 911
Totaal	- 9.640	- 9.192

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

LONEN EN SALARISSEN

De lasten betreffende lonen en salarissen voor Vivare betreffen:

	2017	2016
Lonen en salarissen	- 9.664	- 10.898
Af: ontvangen ziekengeld/WAO	112	109
Dekking personeelskosten	564	822
	- 8.988	- 9.967
Inhuur personeel	- 3.537	- 2.855
Totaal	- 12.525	- 12.822

Gedurende het jaar 2017 had Vivare gemiddeld 199 (2016: 219) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime-equivalenten. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel van het aantal fulltime-equivalenten per 31 december 2017 is als volgt:

	2017
Raad van bestuur	2,9
Klant	75,8
Vastgoed	55,4
Portfolio en organisatie	29,3
Financiën	28,3
Totaal	191,7

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 midden loonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is per 1 januari 2017 67 jaar en per 1 januari 2018 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 25% 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 dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2017 113,4% (2016: 104,0%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125,5% die voorgeschreven is door de toezichthouder. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft daarom in het eerste kwartaal van 2018 een herstelplan ingediend bij de toezichthouder, waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen.

TOEREKENING ORGANISATIEKOSTEN

	2017	2016
Lonen en salarissen	9.664	10.898
Sociale lasten	1.586	1.850
Pensioenlasten	1.487	1.641
Uitzendkrachten	3.537	2.855
Huisvestingskosten	729	912
Advieskosten	720	822
Automatiseringskosten	3.411	3.677
Overige toe te rekenen kosten	1.697	1.570
Totaal	22.831	24.225

Deze organisatiekosten zijn toegerekend aan:

	2017	2016
Lasten servicecontracten	281	568
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.979	8.281
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.047	8.242
Overige directe lasten exploitatie bezit	4.574	4.987
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	204	474
Leefbaarheid	1.746	1.673
Totaal toegerekende organisatiekosten	22.831	24.225

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat. Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2017	2016
Lasten servicecontracten	1%	2%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39%	34%
Lasten onderhoudsactiviteiten	31%	34%
Overige directe lasten exploitatie bezit	20%	21%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	2%
Leefbaarheid	8%	7%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

35. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2017	2016
Planmatig onderhoud	- 19.051	- 19.189
Niet planmatig onderhoud	- 13.257	- 12.652
Groot onderhoud en renovaties	- 2.778	- 2.699
Toegerekende organisatiekosten	- 7.047	- 8.242
Totaal	- 42.133	- 42.782

36. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	2017	2016
Dotatie dubieuze overige debiteuren	- 399	- 500
Verhuurderheffing	- 16.042	- 14.839
Verzekeringen	- 365	- 289
Belastingen	- 8.130	- 8.087
Overige directe kosten	- 346	- 219
Totaal	- 25.282	- 23.934

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

37. VERKOOPOPBRENGST EN -RESULTAAT 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 VOV 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 :

	2017	2016
Verkoopopbrengst	10.849	49.173
Af: verkoopkosten	- 232	- 691
Af: toegerekende organisatiekosten	- 203	- 474
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- 11.112	- 49.216
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	- 698	- 1.208

De verkoopopbrengst betreft 101 verkochte woningen (2016: 626) en 1 overige eenheid (2016: 44). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2,7 miljoen.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

38. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.443	- 556
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	- 420	507
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	92
Totaal	- 3.863	43

39. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2017	2016
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	76.613	119.241
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	21.630	2.885
Totaal	98.243	122.126

40. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.489	768
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	- 1.320	- 129
Totaal	169	639

41. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR VERKOOP

	2017	2016
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	1.248	428
Totaal	1.248	428

NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

42. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	2017	2016
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	65	142
Overige opbrengsten	439	194
Totaal	504	336

43. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	2017	2016
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	- 34	- 89
Totaal	- 34	- 89

44. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2017	2016
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	583	- 1.700
Kosten uit hoofde van contributie landelijke federatie	- 106	- 106
Toegerekende organisatiekosten	- 4.574	- 4.987
Totaal	- 4.097	- 6.793

45. LEEFBAARHEID

	2017	2016
Leefbaarheidsbijdrage sociale activiteiten	- 382	- 95
Leefbaarheidsbijdrage fysieke activiteiten	- 1.114	- 1.192
Toegerekende organisatiekosten	- 1.746	- 1.673
Overige leefbaarheidsbijdragen	-	- 208
Totaal	- 3.242	- 3.169

46. SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	2017	2016
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	8	102
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	74	80
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	7
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen overheid	- 267	- 954
- Rente op leningen kredietinstellingen	- 20.470	- 21.013
- Overig	- 61	424
Totaal	- 20.715	- 21.354

BELASTINGEN

47. BELASTINGEN

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, vormen van onderhoudsvoorziening en de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2017	2016
Mutatie latente belastingen	- 2.663	- 261
Direct verschuldigde vennootschapsbelasting	- 7.498	- 2.793
Totaal	- 10.161	- 3.054

Acute belastingen 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 2017' is als volgt bepaald:

		2017
Commercieel resultaat voor belastingen		146.653
Commercieel resultaat deelneming		- 12
		146.641
Permanente verschillen		
Niet aftrekbare kosten	47	
		47
Tijdelijke verschillen		
Afschrijvingen	- 9.186	
Bijzondere waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 96.216	
Afwaardering sloop	- 5.149	
Verkoopresultaat eigen kantoorpanden	- 1.866	
Leningen o/g	- 368	
Voorziening LOB	- 70	
Resultaat verkoop overige woningen	19	
Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarde	- 816	
Waardering rentederivaten	- 448	
Verkoopresultaat complexgewijze verkoop	- 2.558	
		- 116.658
Fiscaal resultaat / belastbaar bedrag		30.030
Acute belastingen boekjaar		7.498

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% (2016: 20%) tot € 200.000 en 25% (2016: 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 6,9% (2016: 1,8%).

48. RESULTAAT DEELNEMINGEN

	2017	2016
Bula B.V.	709	1.565
Groene Treden Beheer B.V.	12	26
Totaal	721	1.591

WET NORMERING TOPINKOMENS

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Vivare van toepassing zijnde regelgeving: de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Stichting Vivare is € 181.000, het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse H. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

LEIDINGGEVENDE TOPFUNCTIONARISSEN MET DIENSTBETREKKING

(bedragen x €1)	Drs. W.J.M. Angenent
Functiegegevens	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Gewezen topfunctionaris?	nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	ja
Individueel WNT-maximum	€ 181.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.924
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.320
Subtotaal	€ 209.244
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -
Totaal bezoldiging	€ 209.244
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.924
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.403
Totaal bezoldiging	€ 209.327

De beloning van de directeur bestuurder valt door het overgangsrecht tot 2018 binnen de kaders van de WNT.

TOEZICHTHOUDENDE TOPFUNCTIONARISSEN

De totale bezoldiging van de commissarissen in het boekjaar bedraagt € 79.787 (2016: € 72.061) en is naar individuele commissaris als volgt te specificeren:

(bedragen x €1)	Mr. W.D. van Leeuwen	Drs. R. Bosveld	Mr. A. Bouwmeester	J. Elghoul	H.J.W. van Nieuwenhuijze
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel WNT-maximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100
Beloning plus belastbare onkosten- vergoedingen	€ 21.750	€ 14.507	€ 14.530	€ 14.500	€ 14.500
Beloningen betaal- baar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Subtotaal	€ 21.750	€ 14.507	€ 14.530	€ 14.500	€ 14.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 21.750	€ 14.507	€ 14.530	€ 14.500	€ 14.500

Gegevens 2016					
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	30/06 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkosten- vergoedingen	€ 21.398	€ 14.743	€ 7.130	€ 14.260	€ 14.530
Beloningen betaal- baar op termijn	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 21.398	€ 14.743	€ 7.130	€ 14.260	€ 14.530

OVERIGE RAPPORTAGEVERPLICHTINGEN OP GROND VAN DE WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2017 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

BEZOLDIGING VAN BESTUURDER EN (EX-)COMMISSARISSEN

BESTUURDER

De bezoldiging van bestuurder drs. W.J.M. Angenent bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies en onkostenvergoedingen) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten). De bestuurder ontvangt geen bonus.

De bezoldiging van bestuurder die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt € 221.343 (2016: € 221.716) en is als volgt te specificeren:

(bedragen x €1)	2017	2016
Periodiek betaalde beloning	186.893	187.051
Beloningen betaalbaar op termijn	34.450	34.665
Totaal	221.343	221.716

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

COMMISSARISSEN

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen bedraagt in totaal € 80.318 (2016: € 74.186) exclusief omzetbelasting. De bezoldiging van de huidige en gewezen commissarissen wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij de Wet Normering Topinkomens. Dit wordt veroorzaakt, doordat onbelaste onkostenvergoedingen niet worden gerekend tot de bezoldiging voor de WNT. Inclusief omzetbelasting bedraagt de bezoldiging € 97.184 (2016: € 89.765).

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

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 voor Vivare:

	2017	2016
Controle van de jaarrekening	182	119
Andere controlewerkzaamheden	33	63
Totaal	215	182

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

TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

SAMENSTELLING GELDMIDDELEN

		2017
Rekening-courant bankier (schulden aan kredietinstellingen)	-	
Liquide middelen	5.172	
Geldmiddelen per 31 december 2016		5.172
Balansmutatie geldmiddelen in 2017		8.054
Rekening-courantschulden (schulden aan kredietinstellingen)	-	
Liquide middelen	13.226	
Geldmiddelen per 31 december 2017		13.226

TOELICHTING OP KASSTROMEN

- De kasstroom uit operationele activiteiten is afgenomen met € 8,0 miljoen vooral door:
 - € 1,8 miljoen afname van ontvangsten van huurders als gevolg van complexgewijze verkoop;
 - een daling van de rentelast van € 2,0 miljoen als gevolg van dalende rente en aflossingen;
 - een stijging van de betalingen aan leveranciers van € 1,6 miljoen door hogere uitgaven aan onderhoud;
 - een toename van de betalingen uit hoofde van sectorspecifieke heffingen van € 7,6 miljoen door een hogere verhuurderheffing van € 1,2 miljoen en afdracht vennootschapsbelasting € 6,4 miljoen.
- De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2016 gedaald met € 20,8 miljoen door lagere investeringen in (nieuwbouw)projecten van € 17,7 miljoen en door minder verkoop van huurwoningen voor € 38,5 miljoen.
- In 2017 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 9,0 miljoen. Daarnaast is € 25,0 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een negatieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 16,0 miljoen.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

BESTUUR

De jaarrekening van Stichting Vivare is opgesteld door het bestuur op 26 april 2018.

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 26 april 2018.

De heer Mr. W.D. van Leeuwen
voorzitter

De heer drs. R. Bosveld
lid

Mevrouw A. Bouwmeester
lid

De heer J. Elghoul
lid

De heer J.H. Janssen
lid

De heer H.J.W. van Nieuwenhuijze
lid



OVERIGE GEGEVENS

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN HET RESULTAAT

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.

DAEB EN NIET-DAEB OPENINGSBALANS

In de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting artikel 15 lid 6 is opgenomen dat bij de jaarrekening over het verslagjaar 2017 de op de eindbalans van dat jaar gebaseerde beginbalansen voor het jaar 2018 worden gevoegd, waarbij onderscheid wordt aangebracht tussen de activa en passiva die samenhangen met de werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang en de overige activa en passiva.



OPENINGSBALANS DAEB

(NA RESULTAATBESTEMMING)

Activa (bedragen x €1.000)

1 januari 2018

Vaste activa	
Materiële vaste activa	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.378.796
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.437
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.410
	2.399.643
Financiële vaste activa	
Latente belastingvorderingen	5.062
Leningen u/g	1.236
Borgstelling swaps	35.000
Interne lening	59.000
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	167.232
	267.530
Saldo vaste activa	2.667.173
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	591
Overige voorraden	168
	759
Vorderingen	
Huurdebiteuren	1.433
Overheid	19
Overige vorderingen	153
Overlopende activa	1.269
	2.874
Liquide middelen	3.277
Saldo vlottende activa	6.910
Totaal activa	2.674.083

Passiva (bedragen x €1.000)**1 januari 2018**

Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	1.487.194
Wettelijke reserve	167.232
Overige reserves	460.153
	2.114.579
Voorzieningen	
Voorziening latente belastingverplichtingen	16.304
Voorziening reorganisatie	158
Overige voorzieningen	1.074
	17.536
Langlopende schulden	
Leningen kredietinstellingen	503.153
	503.153
Kortlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	4.006
Schulden aan overheid	5.255
Schulden aan leveranciers	6.235
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.736
Overige schulden	163
Overlopende passiva	15.420
	38.815

Totaal passiva**2.674.083**

OPENINGSBALANS NIET-DAEB

(NA RESULTAATBESTEMMING)

Activa (bedragen x €1.000)**1 januari 2018**

Vaste activa	
Materiële vaste activa	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.325
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.694
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	121
	230.140
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	556
Latente belastingvorderingen	310
	866
Saldo vaste activa	231.006
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.588
Overige voorraden	14
	4.602
Vorderingen	
Huurdebiteuren	122
Overlopende activa	2.365
	2.487
Liquide middelen	9.949
Saldo vlottende activa	17.038
Totaal activa	248.044

Passiva (bedragen x €1.000)**1 januari 2018**

Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	80.707
Wettelijke reserve	538
Overige reserves	85.987
	167.232
Voorzieningen	
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.393
Voorziening reorganisatie	14
Overige voorzieningen	683
	2.090
Langlopende schulden	
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.136
Interne lening	59.000
	77.136
Kortlopende schulden	
Schulden aan leveranciers	533
Belastingen en premies sociale verzekeringen	661
Overige schulden	6
Overlopende passiva	386
	1.586

Totaal passiva**248.044**

GRONDSLAGEN VOOR SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

Het uitgangspunt voor de administratieve scheiding DAEB en niet-DAEB is het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde definitieve verzoek voor administratieve scheiding.

De balansposten gerelateerd aan het vastgoed zijn gescheiden volgens de classificatie van de betreffende verhuureenheid.

De overige balansposten zijn, 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 huuropbrengsten.

De nettovermogenswaarde van niet-DAEB is als financiële vaste activa op de balans van DAEB toegevoegd.

CONTROLEVERKLARING

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Vivare

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Vivare te Arnhem gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Vivare op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2017;
- de winst- en verliesrekening over 2017; en
- 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 rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Vivare zoals vereist in de 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.

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;
- volkshuisvestelijk verslag;
- 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 35 en 36 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, 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; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Arnhem, 26 april 2018

Ernst & Young Accountants LLP

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

