

Werken in het belang van onze huurders

Met vallen en opstaan | Jaarrekening 2018



vivare

Algemene gegevens

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

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

Dit verslag is ook te lezen op: www.vivare.nl

Inhoudsopgave

04	Balans per 31 december 2018
06	Winst- en verliesrekening over 2018
07	Kasstroomoverzicht 2018
09	Grondslagen van waardering in de jaarrekening
11	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening
19	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening
22	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht
23	Toelichting op de balans
51	Toelichting op de winst- en verliesrekening
64	Toelichting op het kasstroomoverzicht
65	Afzonderlijke primaire overzichten
76	Ondertekening van de jaarrekening
77	Overige gegevens

Balans per 31 december 2018

(na winsbestemming)

Activa (in duizenden euro's)	2018	2017
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
01 DAEB vastgoed in exploitatie	2.609.828	2.378.796
02 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	217.769	211.325
03 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.963	18.694
04 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.113	19.437
	2.853.673	2.628.252
Materiële vaste activa		
05 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.423	1.531
Financiële vaste activa		
06 Deelnemingen	562	556
07 Latente belastingvorderingen	13.606	5.372
08 Leningen u/g	1.129	1.236
Borgstelling swaps	35.000	35.000
	50.297	42.164
Saldo vaste activa	2.905.393	2.671.947
Vlottende activa		
Voorraden		
09 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.989	5.179
10 Overige voorraden	178	182
	3.167	5.361
Vorderingen		
11 Huurdebiteuren	1.571	1.555
Overheid	-	19
12 Overige vorderingen	257	153
13 Overlopende activa	1.988	3.634
	3.816	5.361
14 Liquide middelen	9.052	13.226
Saldo vlottende activa	16.035	23.948
Totaal activa	2.921.428	2.695.895

Passiva (in duizenden euro's)	2018	2017
Eigen vermogen		
15 Herwaarderingsreserve	1.745.540	1.567.901
16 Wettelijke reserve	543	538
17 Overige reserves	596.919	546.140
	2.343.002	2.114.579
Voorzieningen		
18 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	88	-
19 Voorziening latente belastingverplichtingen	14.512	17.697
20 Voorziening reorganisatie	243	172
21 Overige voorzieningen	1.601	1.757
	16.444	19.626
Langlopende schulden		
22 Leningen kredietinstellingen	500.931	503.153
23 Leningen overheid	-	-
24 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.727	18.136
	519.658	521.289
Kortlopende schulden		
25 Schulden aan kredietinstellingen	19.222	4.006
26 Schulden aan overheid	-	5.255
Schulden aan leveranciers	1.224	6.768
27 Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.339	8.397
28 Overige schulden	229	169
29 Overlopende passiva	16.310	15.806
	42.324	40.401
Totaal passiva	2.921.428	2.695.895

Winst- en verliesrekening over 2018

(in duizenden euro's)	2018	2017
30 Huuropbrengsten	156.402	155.520
31 Opbrengsten servicecontracten	1.106	1.108
32 Lasten servicecontracten	-1.486	-1.380
33 Overheidsbijdragen	146	224
34 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.060	-9.640
35 Lasten onderhoudsactiviteiten	-69.136	-42.133
36 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-29.554	-25.282
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	47.418	78.417
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.369	10.849
Toegerekende organisatiekosten	-542	-435
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.654	-11.112
37 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-827	-698
38 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.958	-3.863
39 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	207.643	98.243
40 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-322	169
41 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.044	1.248
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	202.407	95.797
42 Opbrengst overige activiteiten	261	504
43 Kosten overige activiteiten	181	-34
Nettoresultaat overige activiteiten	442	470
44 Overige organisatiekosten	-5.527	-4.097
45 Leefbaarheid	-4.339	-3.242
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	8
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	67	74
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.158	-20.798
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	104	1
46 Saldo financiële baten en lasten	-19.987	-20.715
Resultaat voor belastingen	219.587	145.932
47 Belastingen	8.829	-10.161
48 Resultaat deelnemingen	6	721
Resultaat na belastingen	228.422	136.492

Kasstroomoverzicht 2018

(in duizenden euro's)

2018

2017

A. Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	137.413	135.157
- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	9.558	9.527
- Onzelfstandige huurwoningen DAEB	556	612
- Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	21	19
- Intramuraal DAEB	6.252	6.494
- Maatschappelijk onroerend goed	15	437
- Bedrijfsmatig onroerend goed	2.095	2.242
- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	469	446
	156.379	154.934
Vergoedingen	914	911
Overheidsontvangsten	391	-
Overige bedrijfsontvangsten	305	960
Renteontvangsten	66	83
Saldo ingaande kasstromen	158.055	156.888
Uitgaven		
Erfpacht	12	27
Personeelsuitgaven	13.746	15.414
Onderhoudsuitgaven	63.122	33.850
Overige bedrijfsuitgaven	24.721	24.090
Renteuitgaven	20.592	21.138
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.774	129
Verhuurderheffing	18.459	15.918
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.375	1.458
Vennootschapsbelasting	5.894	6.438
Saldo uitgaande kasstromen	149.695	118.462
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.360	38.426

(in duizenden euro's)

2018

2017

	2018	2017
B. (Des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1.226	4.991
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	6.576	4.497
Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	-	3
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	7.802	9.491
Materiële vaste activa uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	17.238	10.123
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	8.566	2.429
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden DAEB	-	9
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.372	7.230
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden niet-DAEB	753	1.717
Aankoop grond DAEB	-3	3.463
Aankoop grond niet-DAEB	70	-
Investerings overig DAEB	-	-
Investerings overig niet-DAEB	258	17
Externe kosten bij verkoop DAEB	28	59
Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	153	53
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	28.435	25.100
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-20.633	-15.609
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	245	735
Ontvangsten overig	106	465
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	351	1.200
Kasstroom uit (des)investerings	-20.282	-14.409
C. Financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	47.000	9.000
Aflossing geborgde leningen	-39.252	-24.963
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.748	-15.963
Mutatie liquide middelen	-4.174	8.054
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen	-4.174	8.054
Liquide middelen per 1 januari	13.226	5.172
Liquide middelen per 31 december	9.052	13.226
Mutatie geldmiddelen	-4.174	8.054

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Vivare heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' (aangepast 2019) in het bijzonder. Voor zover niet anders is vermeld zijn alle in de toelichtingen genoemde bedragen vermeld in duizenden euro's. De jaarrekening is opgemaakt op 13 juni 2019.

Schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Schattingen en veronderstellingen

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

buiten de invloedssfeer van Vivare. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Vivare waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst- en verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Vivare. Vivare heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Vivare beoordeelt op iedere balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft geresulteerd in een bijzondere waardevermindering van € 6,0 miljoen in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2018, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De marktwaarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

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

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

Consolidatie

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

Kapitaalbelangen

Gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde:

- Bula B.V. te Arnhem: 100%-deelneming (2017: 100%)
- Groene Treden Beheer BV. te Arnhem: 50%-deelneming (2017: 50%)
- Groene Treden Ontwikkeling C.V. te Arnhem: 50%-deelneming (2017: 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

Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, 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 bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurd staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Vivare 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 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

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 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 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 discountingsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengst-waarde 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk vastgoed en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

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

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het 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 herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2018 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hierbij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de 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 Verkoop onder Voorwaarden doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Vivare een terugkoopverplichting die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt 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 (na herclassificatie) en die ter zake van de terugkoopverplichtingen, worden in het resultaat verantwoord onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde 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 gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

De fase van ontwikkeling eindigt bij oplevering van het vastgoed. Het vastgoed wordt dan in exploitatie genomen.

Grondposities

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Een materieel vast actief ten dienste van de exploitatie 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. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

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

Overeenkomstig deze methode, worden genoemde deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Vivare in de nettovermogenswaarde vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening. In de winst- en verliesrekening wordt het aandeel van Vivare in het resultaat van de deelnemingen opgenomen. Indien en voor zover Vivare niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Haar aan-

deel 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 vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen 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, die in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

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 eigenvermogeninstrument.

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening latente belastingen

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

Voorziening reorganisatie

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

Overige voorzieningen

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

Voorziening voor loopbaanontwikkeling

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

Voorziening voor jubileumuitkeringen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen uitgaande van een disconteringsvoet van 3,8%. Deze disconteringsvoet is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden eind 2018.

Voorziening Verzilverd Wonen

De voorziening inzake de regeling Verzilverd Wonen omvat de contractuele verplichting uit hoofde van de volgens deze regeling aangekochte woningen. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hieraan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting is opgenomen tegen de contante waarde voor het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop (waartegen het vastgoed wordt

geactiveerd) en de betaalde aankoopprijs. De disconteringsvoet, gebaseerd op de gemiddelde rentevoet langlopende schulden eind 2018 is 3,8%. De jaarlijkse rentebijdrage is gelijk aan de disconteringsvoet. De vrijval vindt overeenkomstig de voor gecalculeerde exploitatie plaats.

Voorziening juridische geschillen

De voorziening juridische geschillen dient ter dekking van de financiële risico's als gevolg van verhuurkosten die onterecht in rekening zijn gebracht in de periode 2014 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.

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 'Onroerende zaken 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 waarderingsmethoden. 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 waarderingsmodellen.

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 kostprijshedge 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 kostprijshedge 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 passief-post op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering 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 hedgerelatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge accounting wordt beëindigd indien:

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

resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.

- Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Leasing

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

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.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Vivare neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Vivare de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Nettoresultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven

voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals buurtbeheerder, huismeester), leefbaarheids-onderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomst-bijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsane-ningen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveili-ging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en -lasten

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

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingver-plichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschil-len 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 -vorde-ringen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Vivare, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingta-rief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

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

Het verloop van deze posten is als volgt:

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	2.378.796	2.387.969	211.325	101.577
Mutaties				
Opleveringen	34.154	11.252	120	-
Desinvesteringen	-	-4.406	-	-
Investerings	602	764	-	16
Herclassificatie	2.017	-93.396	-7.060	88.102
Aanpassingen marktwaarde	194.259	76.613	13.384	21.630
Totaal van de mutaties	231.032	-9.173	6.444	109.748
Boekwaarde 31 december	2.609.828	2.378.796	217.769	211.325

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

Type	2018	2017
Eengezinswoningen	1.873.795	1.726.650
Meergezinswoningen	820.540	737.382
Studenteneenheden	9.249	4.891
Bedrijfsmatig onroerend goed	12.927	12.936
Maatschappelijk onroerend goed	9.775	9.944
Zorgvastgoed	92.516	89.825
Parkeergelegenheden	8.795	8.493
Totaal	2.827.597	2.590.121

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 waarden 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 uitpondsscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondsscenario 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 huur-liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

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

Parameter	Uitgangspunt 2018	2018	2017
Leegwaarde per object	Modelmatige taxatie (Ortec Finance AVM / validatie Cushman & Wakefield)	166.211	157.090
Markthuur (afgeleid van maximale huur)	Optimale huurprijs in markt (validatie Cushman & Wakefield)	757	735
Instandhoudingsonderhoud per object	VEX-norm (vastgoedtaxatiewijzer)	994	972
Disconteringsvoet:	Risicovrije rentevoet (0,44%) en algemene opslag vastgoed. Objectspecifieke opslag op basis van: <ul style="list-style-type: none"> • Actieve mutatiegraad • Locatie in Nederland • Type onroerend goed • Uitpondpotentie • Passieve mutatiegraad • Locatie binnen de plaats • Energielabel 	7,20%	7,70%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	Uitgangspunten Cushman & Wakefield	5,40%	5,50%

Voor de overige parameters zijn de uitgangspunten conform handboek gehanteerd:

Parameter	Uitgangspunt 2018
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	Zelfstandige eenheden: 2019: 1,00% / 2020: 1,20% / 2021: 1,30% / 2022 e.v.: 0,50% Onzelfstandige eenheden : geen
Mutatieonderhoud (doorexpluiten)	Eengezinswoning € 883 / meergezinswoning € 663 / studenteneenheid € 199 / zorgenheid € 633
Mutatieonderhoud (uitponden)	Geen
Achterstallig onderhoud	Geen
Beheerkosten	Eengezinswoning: € 436 / meergezinswoning: € 428 / studenteneenheid: € 403 / zorgenheid: € 395
Gemeentelijke onroerendezaakbelasting	Gemeentelijke tarieven 2018 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2017: <ul style="list-style-type: none"> • Arnhem 0,19% • Overbetuwe 0,11% • Rheden 0,14% • Duiven 0,15% • Renkum 0,12% • Westervoort 0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (exclusief gemeentelijke OZB)	0,12% van de WOZ-waarde
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	2019: 0,561% / 2020 en 2021: 0,562% / 2022: 0,563% / 2023 e.v.: 0,537%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,75% op basis van 5 jaars-gemiddelde (bron: primaire systeem)
Mutatiekans bij uitponden	8,32% op basis van 5 jaars-gemiddelde (bron: primaire systeem) <ul style="list-style-type: none"> • Jaar 1: indien sprake is van een niet-aangeboden waarderingscomplex, dan geldt een opslag van 2,00 % op de mutatiekans voor doorexpluiten. Indien er wel al is uitgepond, wordt de mutatiekans voor doorexpluiten gevolgd. • Jaar 2 tot en met 5: mutatiekans doorexpluiten • Jaar 6 tot en met 15: 70% van doorexpluiteerscenario. • 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)	1,50%

Bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed (intramuraal)

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameter	Bedrijfsmatig onroerend goed en maatschappelijk onroerend goed	Zorgvastgoed (intramuraal)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,09	€ 6,66
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,00 - € 10,80	€ 10,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,00% - 3,00%	2,50%
Gemeentelijke onroerendezaakbelasting en belastingen, verzekeringen en overige lasten (% van de WOZ)	Onroerendezaakbelasting: gemeentelijke tarieven zoals gepubliceerd Belastingen, verzekeringen en overige lasten: 0,13%	0,36%
Disconteringsvoet	8,54%	8,40%
Marktrendement bij desinvestering v.o.n	7,82%	7,05%

Parkeergelegenheden

In de DCF-berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Parameter	Parkeerplaats	Garagebox
Instandhoudingsonderhoud	€ 50,00	€ 166,00
Beheerkosten	€ 26,00	€ 37,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten: % van onroerendezaakbelasting	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,89%	6,89%

Inschakeling taxateur

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

Schattingen

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

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

Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Gehanteerd in gevoeligheidsanalyse	Effect op reële waarde (€ miljoen)	In % van reële waarde
Disconteringsvoet	7,16%	+ 10%	7,88%	-160	5,70%
Exit yield	5,74%	+ 10%	6,30%	-74	-2,60%
Mutatiegraad:				-32	1,10%
- Doorexploiteren	7,20%	-10%	6,50%		
- Uitponden	6,50%	-10%	5,70%		
Onderhoud/beheer	€ 994	+ € 150	€ 1.144	-32	-1,10%
Leegwaarde	€ 166.211	-10%	€ 149.590	-73	2,60%
Verkoopwaardeontwikkeling	2,66%	-1%	1,66%	-46	1,60%
Markthuur	€ 757	-10%	€ 681	-52	1,80%

Beleidswaarde

In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario. Daarom geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van

de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Vivare bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Vivare hanteert in haar beleid een streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Vivare en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Vivare hanteert hierbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting.

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Vivare en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Vivare hanteert hierbij de uitgangspunten uit de meerjarenbegroting.

De beleidswaarde van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Vivare heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Parameter	Uitgangspunt 2018
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	72%
Onderhoudsnorm	€ 2.147
Beheerlasten	€ 750
Disconteringsvoet	6,8%

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

Vivare heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Parameter	Uitgangspunt 2018
Disconteringsvoet	6,8%
Streefhuur per maand	€ 563 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.897 per woning

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

	<u>Afwijking van uitgangspunt</u>	<u>Effect op de beleidswaarde</u>
Streefhuur per maand	+ € 25	+ € 79 miljoen
Lasten onderhoud en beheer per jaar	+ € 100	+ € 26 miljoen

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud versus verbetering en beheerlasten.

Vershil tussen de marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 van het vastgoed in exploitatie en het vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>2018</u>
Marktwaarde verhuurde staat	2.827.597
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-496.193
Betaalbaarheid (huren)	-679.083
Kwaliteit (onderhoud)	-279.067
Beheer (beheerkosten)	20.245
Subtotaal	-1.434.098
Beleidswaarde	1.393.499

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2018 € 3.378 miljoen (2017: € 3.248 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 12 miljoen (2017: € 12 miljoen) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde 1 januari	18.694	18.743
Mutaties:		
Herclassificatie	-747	-1.538
Aanpassingen reële waarde	844	1.489
Overige mutaties	172	-
Totaal van de mutaties	269	-49
Boekwaarde 31 december	18.963	18.694

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

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

van de woningen is in het resultaat verantwoord onder de post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille'.

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

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018: 105 (2017: 109). De contracten bevatten een verplichting tot terugkoop.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde per 1 januari	19.437	9.367
Mutaties:		
Opleveringen	-34.274	-11.252
Investeringsen	25.450	23.765
Herclassificatie	2.370	1.000
Afwaarderingen	-5.870	-3.443
Totaal van de mutaties	-12.324	10.070
Boekwaarde per 31 december	7.113	19.437

Tijdens de bouw wordt rente op vreemd vermogen geactiveerd. Gedurende het boekjaar 2018 is hiervoor een bedrag van € 226.000 (2017: € 134.000) geactiveerd.

Grondposities

In deze post zijn grondposities ad € 516.000 (2017: € 765.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk vastgoedbeleggingen, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand 1 januari:		
Cumulatieve aanschafwaarde	10.728	11.333
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-9.197	-9.254
Boekwaarde	1.531	2.079
Mutaties:		
Investerings	303	17
Desinvesterings	-19	-22
Afschrijvingen	-392	-543
Totaal van de mutaties	-108	-548
Stand 31 december:		
Cumulatieve aanschafwaarde	2.706	10.728
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.283	-9.197
Boekwaarde	1.423	1.531

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

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

De actuele waarde (vervangingswaarde of lagere 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:

	<u>Boekwaarde 01/01/2018</u>	<u>Resultaat</u>	<u>Boekwaarde 31/12/2018</u>
Bula B.V.	553	-	553
Groene Treden Beheer B.V.	3	6	9
Totaal	556	6	562

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. Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2018 € 2.831 miljoen. Hierin is ook de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop begrepen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2018 € 2.907 miljoen. Dit waarderingsverschil van € 76 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd, omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarden van tijdelijke verschillen op woongelegenheden waarvan de marktwaarde lager bedraagt dan de fiscale boekwaarde en die een afschrijvingspotentieel hebben. Tevens zijn gewaardeerd de tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht (265 woningen). De latentie is tegen de nominale waarde opgenomen.

b. Verkoop woningen onder Verkocht Onder Voorwaarden
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.

c. Leningen o/g

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

d. Derivaten

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

e. 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	13.606	5.372
Boekwaarde 31 december	13.606	5.372

Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

Het gehanteerde vennootschapsbelastingtarief bedraagt 20,5% (2017: 25,0%). De looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen bedraagt één tot 30 jaar. Van de latente

belastingvorderingen wordt een bedrag van nul naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2018</u>
Boekwaarde 1 januari	5.372
Toevoegingen	8.234
Boekwaarde 31 december	13.606

8. Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>Boekwaarde 01/01/2018</u>	<u>Aflossingen</u>	<u>Boekwaarde 31/12/2018</u>
Woonzorgcentrum Pleyade	1.231	-102	1.129
Coöperatieve huisartsen diensten	5	-5	-
Totaal	1.236	-107	1.129

Woonzorgcentrum Pleyade

Betreft diverse leningen. De bijbehorende rentepercentages variëren van 5,5% tot 6,0%. De resterende looptijd is 11 jaar. Voor deze leningen zijn geen zekerheden verstrekt.

Coöperatieve huisartsen diensten

De rente op deze lening bedroeg 6,0%.

Vorraden

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Boekwaarde 1 januari	5.179	4.805
Mutaties:		
Desinvesteringen	-6.654	-6.706
Herclassificatie	3.420	5.832
Aanpassingen reële waarde	1.044	1.248
Totaal van de mutaties	-2.190	374
Boekwaarde 31 december	2.989	5.179

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Zittende huurders	1.444	1.343
Vertrokken huurders	2.027	2.286
	3.471	3.629
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-1.900	-2.074
Totaal	1.571	1.555

Eind 2018 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,92% van de huuropbrengsten (2017: 0,86%).

12. Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige debiteuren	257	153
Totaal	257	153

13. Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vooruitbetaalde bedragen	1.191	484
Nog te ontvangen bedragen	786	3.147
Overig	11	3
Totaal	1.988	3.634

14. Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bank	9.052	13.226
Totaal	9.052	13.226

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:

	<u>DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</u>	<u>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</u>	<u>Vastgoed bestemd voor verkoop</u>	<u>Totaal</u>
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	533	-1.290	-25.797
Stand per 31 december 2017	1.487.010	79.239	910	742	1.567.901
Stand per 1 januari 2018	1.487.010	79.239	910	742	1.567.901
Desinvesteringen	-7.310	-4.777	-37	-236	-12.360
Uit resultaatbestemming	194.260	13.384	-322	1.044	208.366
Mutatie herwaardering	-15.533	-3.288	1.138	-684	-18.367
Stand per 31 december 2018	1.658.427	84.558	1.689	866	1.745.540

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	538	817
Resultaatboek boekjaar	5	721
Dividenduitkering deelnemingen	-	-1.000
Stand per 31 december	543	538

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 reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Stand per 1 januari	546.140	479.978
Gerealiseerd resultaat boekjaar	20.057	35.512
Vrijval wettelijke reserve	-	1.000
Realisatie herwaarderingsreserve	30.722	29.650
Stand per 31 december	596.919	546.140

Bestemming van het resultaat 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 228 miljoen als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 20 miljoen aan de overige reserves toe te voegen.

- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 208 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:

	<u>Sociaal vastgoed in ontwikkeling</u>
Stand 1 januari	-
Toevoegingen	5.958
Onttrekking	-5.870
Stand 31 december	88
Looptijd < 1 jaar	88
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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen	14.512	17.697
Boekwaarde 31 december	14.512	17.697

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:

	<u>2018</u>
Boekwaarde 1 januari	17.697
Vrijval ten gunste	-3.185
Boekwaarde 31 december	14.512

20. Voorziening reorganisatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2018</u>
Stand 1 januari	172
Dotatie	125
Onttrekking	-54
Stand 31 december	243
Looptijd < 1 jaar	65
Looptijd > 5 jaar	-

21. Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>Loopbaan- ontwikkeling</u>	<u>Jubilea</u>	<u>Verzilverd Wonen</u>	<u>Juridische geschillen</u>	<u>Totaal</u>
Stand 1 januari	425	370	591	371	1.757
Dotatie	129	8	44	-	181
Onttrekking	-114	-25	-106	-92	-337
Stand 31 december	440	353	529	279	1.601
Looptijd < 1 jaar	220	21	70	279	810
Looptijd > 5 jaar	-	235	207	-	442

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	<u>Rente</u>	<u>1-5 jaar</u>	<u>> 5 jaar</u>	<u>Totaal</u>
2018:				
22 Leningen kredietinstellingen	3,77%	48.563	452.368	500.931
24 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	18.727	18.727
Totaal	3,77%	34.291	485.367	519.658
2017:				
22 Leningen kredietinstellingen	3,99%	30.967	472.186	503.153
24 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	18.136	18.136
Totaal	3,99%	30.967	490.322	521.289

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. Leningen kredietinstellingen en overheid

Het verloop van deze post is als volgt:

	22. Kredietinstellingen	23. Overheid	Totaal
Stand 1 januari	507.159	5.246	512.405
Aflossingsverplichting 2018	-4.006	-5.246	-9.252
Schuldrest 1 januari	503.153	-	503.153
Mutaties			
Nieuwe leningen	40.000	-	40.000
Aflossingen	-27.006	-5.246	-32.252
Totaal van de mutaties	12.994	-5.246	7.748
Schuldrest 31 december	520.153	-	520.153
Aflossingsverplichting 2019	-19.222	-	-19.222
Stand 31 december	500.931	-	500.931

De reële waarde van de leningen kredietinstellingen en overheid is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen en bedraagt € 612 miljoen respectievelijk nihil (2017: € 601 miljoen respectievelijk € 5 miljoen).

Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 515 miljoen (2017: € 502 miljoen) geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Vivare zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 3,4 miljard niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de leningen kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 11 miljoen (2017: € 11 miljoen) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Vivare met een marktwaarde van € 12 miljoen (2017: € 12 miljoen).

Achterstelling

Onder de leningen kredietinstellingen zijn geen achtergestelde schulden begrepen.

Aflossingssysteem

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

24. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2018</u>
Stand 1 januari:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	17.428
Waardeverminderingen	708
Boekwaarde	18.136
Mutaties	
Teruggekochte woningen	-747
Opwaarderingen	1.166
Overige mutaties	172
Totaal mutaties	591
Stand 31 december:	
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	16.867
Waardevermeerderingen	1.860
Totaal	18.727

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 105 nieuwbouwkooptoningen (2017: 109).

Kortlopende schulden

25 en 26. Schulden aan kredietinstellingen en overheid

De schulden aan kredietinstellingen en overheden zijn als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aflossingsverplichting op langlopende leningen kredietinstellingen	19.222	4.006
Aflossingsverplichting op langlopende leningen overheid	-	5.246
Overige schulden overheid	-	9
Totaal	19.222	9.261

27. Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Omzetbelasting	4.716	4.354
Verschuldigde vennootschapsbelasting van het boekjaar	454	3.854
Pensioenpremie	169	189
Totaal	5.339	8.397

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 vaststel-

lingsovereenkomst (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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waarborgsommen	127	161
Overig	102	8
Totaal	229	169

29. Overlopende passiva

De overlopende passiva zijn als volgt te specificeren:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Niet vervallen rente leningen	10.200	10.487
Vooruit ontvangen huren	1.792	1.935
Verplichtingen projecten	271	443
Nog te ontvangen facturen	3.476	2.290
Reservering vakantiedagen	509	392
Te verrekenen servicekosten	62	259
Totaal	16.310	15.806

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

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

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

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

Kredietrisico

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

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

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

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Vivare over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Vivare aan haar verplichtingen kan voldoen zijn, naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 20 miljoen (2017: € 20 miljoen).

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

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

Valutarisico

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

Renteprijs- en rentekasstroomrisico

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 markttrente (in casu prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. Voor schulden met variabele 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 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	-	-	1.912	609	34.291
6-10 jaar	15.000	-	101.467	8.944	-	-	125.411
11-15 jaar	-	-	50.000	20.428	-	-	70.428
16-20 jaar	-	-	55.000	5.023	-	-	60.023
> 20 jaar	70.000	60.000	-	100.000	-	-	230.000
Totaal	86.770	90.000	206.467	134.395	1.912	609	520.153

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,77% (2017: 3,99%).

bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel

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

De duration van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld 9,2 jaar (2017: 9,5 jaar).

Toelichting renterisico's per leningssoort

De renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort 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 driemaands Euribor of eenmaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor-percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die varieert van -8 basispunten tot +13 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 2018 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 10,2 miljoen (2017: € 9,6 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 9,9 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,77% (2017: 3,99%).
- 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 5 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 rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrument renteswap-contracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Vivare een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Effectiviteit hedge-relatie

Hedge accounting wordt toegepast aangezien sprake is van een effectieve hedge-relatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor 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 waarderinggrondslagen 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 looptijd 0-10 jr	Rest looptijd 10-20 jr	Rest looptijd > 20 jr	Marktwaarde 31/12/2017	Marktwaarde 31/12/2018
Payer Swap	12	210.000	65.000	85.000	60.000	-115.891	-114.078

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

Derivaat	Hoofdsom	Aantal swaps
NWB	115.000	7
BNG	95.000	5
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 2018 is dit maximale bedrag gestort bij de tegenpartij.

Swap tegenpartij	Waarde	Aantal	Marktwaarde verrekening	Marktwaarde per 31-12-18	Gestort onderpand
ING	85.000	5	nee	-32.184	-
ABN AMRO	105.000	6	ja	-59.875	35.000
BNG	20.000	1	nee	-22.019	-
Totaal	210.000	12		-114.078	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 (2018: 3,85%; 2017: 3,85%) over het schuldrestant van de door haar aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2018 heeft Vivare een aangegane obligoverplichting van € 18,8 miljoen (2017: € 18,9 miljoen).

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

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Dit komt neer op € 1,5 miljoen per jaar.

Bankgaranties

Vivare heeft in totaal € 243.000 (2017: € 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 drie, vier of vijf jaar. Voor privégebruik wordt een eigen bijdrage in rekening gebracht. Per 31 december 2018 bedraagt het aantal leaseauto's 22 en het totale bedrag aan contractuele verplichtingen € 323.000 (2017: € 415.000). Van deze verplichting heeft € 144.000 een looptijd korter dan één jaar en € 179.000 een looptijd tussen één en vijf jaar.

Huurverplichtingen

Het bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed (kantoorpand) bedraagt in totaal € 3,8 miljoen (2017: € 4,4 miljoen). De huurverplichtingen lopen tot 2025.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen voor een totaalbedrag van € 17,6 miljoen (2017: € 8,8 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 € 1,7 miljoen (2017: € 3,0 miljoen) onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2019 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 2018 voor dit beheer en onderhoud door Ctac bedraagt € 3,4 miljoen (2017: € 3,7 miljoen).

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

Swaps

Ter dekking van het renterisico op de bestaande portefeuille en voor de toekomstige financieringsbehoefte zijn in het verleden met de ABN AMRO, ING en BNG 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 24,2 jaar. De marktwaarde (exclusief opgelopen rente) van de swapcontracten bedraagt per balansdatum circa € 114 miljoen negatief (2017: € 116 miljoen negatief). De swapcontracten zijn als gevolg van de effectieve hedge-relatie in de balans gewaardeerd tegen nul.

Wet Ketenaansprakelijkheid

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

Vruchtgebruik Grindhorst

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

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

Fiscale eenheid

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

Toelichting op de winst- en verliesrekening

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

30. Huuropbrengsten

	2018	2017
Woningen en woongebouwen DAEB	138.178	136.738
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	9.705	10.125
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	7.790	7.509
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	2.279	2.840
	157.952	157.212
Huurderving wegens leegstand	-1.550	-1.692
Totaal	156.402	155.520

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 1,2% (1 juli 2017: 1,2%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,2%

(1 juli 2017: 0,2%) en voor het niet-DAEB bezit 1,4% (1 juli 2017: 0,3%).

31. Opbrengsten en servicecontracten

	2018	2017
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.111	1.113
Derving wegens leegstand	-5	-5
Totaal	1.106	1.108

32. Lasten servicecontracten

	2018	2017
Servicecontracten	-1.147	-1.099
Toegerekende organisatiekosten	-339	-281
Totaal	-1.486	-1.380

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

	2018	2017
Overige overheidsbijdragen	146	224
Totaal	146	224

34. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten	-9.300	-8.979
Overig	-760	-661
Totaal	-10.060	-9.640

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

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin

worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

Toerekening organisatiekosten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lonen en salarissen	15.040	13.782
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-808	-748
Inhuur personeel	3.615	3.537
Huisvestingskosten	822	729
Advieskosten	1.029	720
Automatiseringskosten	5.250	3.411
Overige toe te rekenen kosten	953	1.400
Totaal	25.901	22.831

Deze organisatiekosten zijn toegerekend aan:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lasten servicecontracten	339	281
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.300	8.979
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.444	7.047
Overige directe lasten exploitatie bezit	5.309	4.574
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	361	204
Leefbaarheid	3.148	1.746
Totaal toegerekende organisatiekosten	25.901	22.831

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kosten-verdeelstaat op basis van het aantal fte (2017: idem). Op basis

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lasten servicecontracten	1%	1%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	36%	39%
Lasten onderhoudsactiviteiten	29%	31%
Overige directe lasten exploitatie bezit	21%	20%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1%	1%
Leefbaarheid	12%	8%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100%	100%

Lonen en salarissen

	2018	2017
Lonen en salarissen	10.576	9.552
Sociale lasten	1.800	1.586
Pensioenlasten	1.525	1.487
Overige personeelskosten	1.139	1.157
Totaal	15.040	13.782

Gedurende het jaar 2018 had Vivare gemiddeld 191 (2017: 199) werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal full-time-equivalenten. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel

van het aantal fulltime-equivalenten per 31 december 2018 is als volgt:

	2018
Raad van bestuur	3,8
Klant	73,9
Vastgoed	57,2
Portfolio en organisatie	29,0
Financiën	28,4
Totaal	192,3

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 2018 115,9 % (2017: 113,4%). Hiermee voldoet het pensioenfonds niet aan de minimale vereiste 125,5% die voorgeschreven is door de toezichthouder. Het fonds heeft dus een reserve-tekort. SPW heeft daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan ingediend bij de toezichthouder, waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen tien jaar uit het reserve-tekort kan komen.

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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Controle van de jaarrekening	205	182
Andere controlewerkzaamheden	83	33
Totaal	288	215

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

35. Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	-26.693	-19.051
Niet planmatig onderhoud	-22.898	-13.257
Groot onderhoud en renovaties	-12.101	-2.778
Toegerekende organisatiekosten	-7.444	-7.047
Totaal	-69.136	-42.133

36. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Dotatie dubieuze overige debiteuren	-528	-399
Verhuurderheffing	-20.233	-16.042
Verzekeringen	-356	-365
Belastingen	-8.158	-8.130
Overige directe kosten	-279	-346
Totaal	-29.554	-25.282

37. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verkoopopbrengst	6.369	10.849
Af: verkoopkosten	-181	-232
Af: toegerekende organisatiekosten	-361	-203
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.654	-11.112
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-828	-698

De verkoopopbrengst betreft 18 verkochte woningen (2017: 101) en 3 overige eenheden (2017: 1). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeverhoging ten opzichte van de boekwaarde

begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 12,4 miljoen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

38. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-5.958	-3.443
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-420
Totaal	-5.958	-3.863

39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2018	2017
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	194.259	76.613
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.384	21.630
Totaal	207.643	98.243

40. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2018	2017
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	844	1.489
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-1.166	-1.320
Totaal	-322	169

41. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2018	2017
Opwaardering vastgoed bestemd voor verkoop	1.044	1.248
Totaal	1.044	1.248

Nettoresultaat overige activiteiten

42. Opbrengst overige activiteiten

	2018	2017
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	90	65
Overige opbrengsten	171	439
Totaal	261	504

43. Kosten overige activiteiten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	181	-34
Totaal	181	-34

44. Overige organisatiekosten

	2018	2017
Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-125	583
Kosten uit hoofde van contributie landelijke federatie	-93	-106
Toegerekende organisatiekosten	-5.309	-4.574
Totaal	-5.527	-4.097

45. Leefbaarheid

	2018	2017
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-381	-382
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	-810	-1.114
Toegerekende organisatiekosten	-3.148	-1.746
Totaal	-4.339	-3.242

46. Saldo financiële baten en lasten

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-	8
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	67	74
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-20.032	-20.470
- Rente op leningen overheid	-163	-267
- Overig	38	-61
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	103	1
Totaal	-19.987	-20.715

47. Belastingen

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-2.590	-7.498
Mutatie latente belastingen	11.419	-2.663
Totaal	8.829	-10.161

Belastingen over resultaat huidig boekjaar

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

faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De post 'Acute belastingen boekjaar 2018' is als volgt bepaald:

	<u>2018</u>
Commercieel resultaat voor belastingen	219.593
Commercieel resultaat deelneming	-6
	219.587
Permanente verschillen:	
Niet aftrekbare kosten	40
	40
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijvingen	-6.659
Bijzondere waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-202.408
Verkoopresultaat eigen kantoorpanden	-216
Leningen o/g	-292
Voorziening loopbaanontwikkeling	15
Resultaat verkoop overige woningen	159
Verkoopresultaat verkoop onder voorwaarden	-443
Waardering rentederivaten	-448
	-210.292
Fiscaal resultaat / belastbaar bedrag	9.335
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	-2.590

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 20% (2017: 20%) tot € 200.000 en 25% (2017: 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 4,0% (2017: 6,9%).

48. Resultaat deelnemingen

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bula B.V.	-	709
Groene Treden Beheer B.V.	6	12
Totaal	6	721

Bezoldiging van de bestuurder en commissarissen

Bestuurder

De bezoldiging van de bestuurder bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies en onkostenvergoedingen) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten). De bezoldiging van de bestuurder die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt € 209.086 (2017: € 221.343) en is als volgt te specificeren:

(bedragen in euro's)	2018	2017
Periodiek betaalde beloning	174.306	186.893
Beloningen betaalbaar op termijn	34.779	34.450
Totaal	209.086	221.343

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Vivare is gekomen, bedraagt in totaal € 113.921 (2017: € 97.184) inclusief 21% omzetbelasting. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Vivare aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens is van toepassing op Stichting Vivare. Het voor Stichting Vivare toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2018 € 189.000 het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

(bedragen in euro's)	<u>Drs. W.J.M. Angenent</u>
Functie	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 189.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.726
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.517
Subtotaal	€ 209.243
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -
Totaal bezoldiging	€ 209.243
Gegevens 2017	
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 181.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 174.924
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 34.320
Totaal bezoldiging	€ 209.244

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

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

Toezichthoudende topfunctionarissen

De totale bezoldiging van de commissarissen in het boekjaar bedraagt € 93.710 (2017: € 79.787). Deze beloning wijkt af van de bezoldiging zoals vermeld bij Bezoldiging van de commissarissen. Dit wordt veroorzaakt, doordat de omzetbelasting en

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

(bedragen in euro's)	<u>Mr. W.D. van Leeuwen</u>	<u>Drs. R. Bosveld</u>	<u>Mr. A. Bouwmeester</u>
Functie	voorzitter	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.350	€ 18.900	€ 18.900
Totale bezoldiging	€ 22.660	€ 15.200	€ 15.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 22.660	€ 15.200	€ 15.000
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 18.100
Totale bezoldiging	€ 21.750	€ 14.507	€ 14.530
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -

(bedragen in euro's)	<u>J. Elghoul</u>	<u>J.H. Janssen</u>	<u>H.J.W. van Nieuwenhuijze</u>
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	14/03 – 31/12	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.900	€ 14.960	€ 18.900
Totale bezoldiging	€ 15.000	€ 11.250	€ 15.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -
Totaal bezoldiging	€ 15.000	€ 11.250	€ 15.000
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	-	01/01 – 31/12
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 18.100	€ -	€ 18.100
Totale bezoldiging	€ 14.500	€ -	€ 14.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -	€ -

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018

een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen

	<u>2018</u>
Liquide middelen per 31 december 2017	13.226
Geldmiddelen per 31 december 2017	13.226
Balansmutatie geldmiddelen in 2018	-4.174
Liquide middelen per 31 december 2018	9.052
Geldmiddelen per 31 december 2018	9.052

Toelichting op kasstromen

De kasstroom uit operationele activiteiten is afgenomen met € 30,0 miljoen vooral door:

- een stijging van de betalingen aan leveranciers van € 29,2 miljoen door hogere uitgaven aan onderhoud;
- een toename van de betalingen uit hoofde van sector-specifieke heffingen van € 4,1 miljoen door een hogere verhuurderheffing van € 2,5 miljoen en hogere heffing voor saneringssteun van € 1,6 miljoen.
- een lagere afdracht vennootschapsbelasting van € 0,5 miljoen.

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn ten opzichte van 2017 gestegen met € 5,9 miljoen door € 13,3 miljoen meer te investeren in nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten en € 6,8 miljoen minder aankoop van woningen.

In 2018 zijn nieuwe leningen aangetrokken voor € 47,0 miljoen. Daarnaast is € 39,3 miljoen afgelost op leningen. Deze mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een positieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 7,7 miljoen.

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Vivare onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gescheiden conform de classificatie van de betreffende verhuureenheid.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn deze volledig geclassificeerd als niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Vivare zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Vivare is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn volledig toegerekend aan de DAEB tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Vivare, indien mogelijk, op grond van de aard van de post rechtstreeks toegewezen aan DAEB en niet-DAEB. Is dit niet mogelijk, dan vindt verdeling plaats naar rato van de huuropbrengsten.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

Balans DAEB-tak per 31 december 2018
(na winsbestemming)

Activa	2018
Vaste activa	
Vastgoedbelegging	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.609.828
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.113
	2.616.941
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.316
Financiële vaste activa	
Latente belastingvorderingen	12.295
Leningen u/g	1.129
Borgstelling swaps	35.000
Interne lening	44.000
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	184.668
	277.092
Saldo vaste activa	2.895.349
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	428
Overige voorraden	165
	593
Vorderingen	
Huurdebiteuren	1.453
Overige vorderingen	246
Overlopende activa	1.467
	3.166
Liquide middelen	-1.175
Saldo vlottende activa	2.584
Totaal activa	2.897.933

Passiva**2018**

Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	1.658.765
Wettelijke reserve	167.232
Overige reserves	517.005
	2.343.002
Voorzieningen	
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	88
Voorziening latente belastingverplichtingen	13.420
Voorziening reorganisatie	225
Overige voorzieningen	990
	14.723
Langlopende schulden	
Leningen kredietinstellingen	500.931
	500.931
Kortlopende schulden	
Schulden aan kredietinstellingen	19.222
Schulden aan leveranciers	1.132
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.799
Overige schulden	212
Overlopende passiva	15.912
	39.277
Totaal passiva	2.897.933

Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2018

	2018
Huuropbrengsten	144.638
Opbrengsten servicecontracten	1.058
Lasten servicecontracten	-1.388
Overheidsbijdragen	146
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.282
Lasten onderhoudsactiviteiten	-65.559
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-28.099
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	41.514
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.243
Toegerekende organisatiekosten	-56
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.786
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	401
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.783
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	194.259
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	374
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	186.850
Opbrengst overige activiteiten	247
Kosten overige activiteiten	168
Nettoresultaat overige activiteiten	415
Overige organisatiekosten	-5.111
Leefbaarheid	-4.033
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	67
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.150
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	95
Rentebaten interne lening	1.080
Saldo financiële baten en lasten	-18.908
Resultaat voor belastingen	201.127
Belastingen	9.859
Resultaat deelnemingen	17.436
Resultaat na belastingen	228.422

A. Kasstroom uit operationele activiteiten	
Ontvangsten	
Huren:	
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	137.413
- Onzelfstandige huurwoningen DAEB	556
- Intramuraal DAEB	6.252
- Maatschappelijk onroerend goed	-
- Bedrijfsmatig onroerend goed	484
	144.705
Vergoedingen	874
Overheidsontvangsten	391
Overige bedrijfsontvangsten	282
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	66
Renteontvangsten interne lening	1.080
Saldo ingaande kasstromen	147.398
Uitgaven	
Erfpacht	12
Personeelsuitgaven	12.846
Onderhoudsuitgaven	59.846
Overige bedrijfsuitgaven	23.791
Renteuitgaven (exclusief interne lening)	20.592
Renteuitgaven interne lening	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	1.687
Verhuurderheffing	17.550
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	1.296
Vennootschapsbelasting	5.451
Saldo uitgaande kasstromen	143.071
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.327

B. (Des)investeringsactiviteiten	
Materiële vaste activa ingaande kasstromen	
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	1.226
Tussentelling ingaande kasstroom materiële vaste activa	1.226
Materiële vaste activa uitgaande kasstromen	
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	17.238
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden DAEB	8.566
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.372
Aankoop grond DAEB	-3
Externe kosten bij verkoop DAEB	28
Tussentelling uitgaande kasstroom materiële vaste activa	27.201
Saldo in- en uitgaande kasstromen materiële vaste activa	-25.975
Financiële vaste activa	
Ontvangsten overig	106
Ontvangsten aflossing interne lening	15.000
Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	15.106
Kasstroom uit (des)investeringen	-10.869
C. Financieringsactiviteiten	
Nieuw te borgen leningen	47.000
Aflossing geborgde leningen	-39.252
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	7.748
Mutatie liquide middelen	1.207
Wijziging kortgeldmutaties	-5.658
Mutatie geldmiddelen	-4.451
Liquide middelen per 1 januari	3.276
Liquide middelen per 31 december	-1.175
Mutatie geldmiddelen	-4.451

Balans niet-DAEB tak per 31 december 2018
(na winsbestemming)

Activa	2018
Vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	217.769
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.963
	236.732
Materiële vaste activa	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	107
Financiële vaste activa	
Deelnemingen	562
Latente belastingvorderingen	1.311
	1.873
Saldo vaste activa	238.712
Vlottende activa	
Voorraden	
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.561
Overige voorraden	13
	2.574
Vorderingen	
Huurdebiteuren	118
Overige vorderingen	11
Overlopende activa	521
	650
Liquide middelen	10.227
Saldo vlottende activa	13.451
Totaal activa	252.163

Passiva**2018**

Eigen vermogen	
Herwaarderingsreserve	86.775
Wettelijke reserve	543
Overige reserves	97.350
	184.668
Voorzieningen	
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.092
Voorziening reorganisatie	18
Overige voorzieningen	611
	1.721
Langlopende schulden	
Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.727
Interne lening	44.000
	62.727
Kortlopende schulden	
Schulden aan leveranciers	92
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.540
Overige schulden	17
Overlopende passiva	298
	3.047
Totaal passiva	252.163

Winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2018

	2018
Huuropbrengsten	11.764
Opbrengsten servicecontracten	48
Lasten servicecontracten	-98
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-778
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.577
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.455
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.904
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.963
Toegerekende organisatiekosten	-486
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-12.100
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.377
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-780
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.384
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-322
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	670
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.952
Opbrengst overige activiteiten	14
Kosten overige activiteiten	14
Nettoresultaat overige activiteiten	28
Overige organisatiekosten	-416
Leefbaarheid	-306
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8
Rentelasten interne lening	-1.080
Saldo financiële baten en lasten	-1.079
Resultaat voor belastingen	18.460
Belastingen	-1.030
Resultaat deelnemingen	6
Resultaat na belastingen	17.436

Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2018

2018

A. Kasstroom uit operationele activiteiten	
Ontvangsten	
Huren:	
- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	9.558
- Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	21
- Maatschappelijk onroerend goed	15
- Bedrijfsmatig onroerend goed	1.611
- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	469
	11.674
Vergoedingen	40
Overige bedrijfsontvangsten	23
Saldo ingaande kasstromen	11.737
Uitgaven	
Personeelsuitgaven	900
Onderhoudsuitgaven	3.276
Overige bedrijfsuitgaven	930
Renteuitgaven interne lening	1.080
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	87
Verhuurderheffing	909
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	79
Vennootschapsbelasting	443
Saldo uitgaande kasstromen	7.704
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.033

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Vivare is opgesteld door het bestuur op 13 juni 2019.

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 13 juni 2019.

Mevrouw J.D.C. Geel

voorzitter

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 winstbestemmingsregeling

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

Controleverklaring

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Vivare

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Vivare te Arnhem gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Vivare op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 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:

1. de balans per 31 december 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en 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 (hierna: de toegelaten instelling) 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.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 28. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken

zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Utrecht, 13 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP
w.g. drs. A.D. Knoop RA