

Jaarrekening 2020

Stichting Viveste

Statutaire vestigingsplaats: Houten
Adres: Dorpsstraat 132
3991 BZ Houten

6 mei 2021

VOOR WAARKMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021
Behorende bij briefnummer: 884 d.d.: 06-05-2021

Paraaf:



Datum: 6 mei 2021

Paraaf: 

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2020	4
Winst- en verliesrekening over 2020	6
Kasstroomoverzicht	7
Kengetallen	9
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	10
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	11
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	19
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	21
Grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	21
Toelichting op de balans	22
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	35
Toelichting op de winst- en verliesrekening	41
Wet Normering Topinkomens	48
Bestuur en Raad van Commissarissen	52
Toelichting niet-DAEB activiteiten	53
Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2020	54
Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2020	56
Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2020	57
Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2019	59
Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2019	61
	3

Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB	62
2019 Overige gegevens	63
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	64

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Balans per 31 december 2020

(voor resultaatsbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen 1			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.134.148	1.047.194
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	130.330	122.979
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	23.562	24.379
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	1.493	4.486
		<u>1.289.533</u>	<u>1.199.038</u>
Materiële vaste activa 2			
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.1	2.841	3.043
Financiële vaste activa 3			
Latente belastingvorderingen	3.1	7.628	5.177
Overige effecten	3.2	32	32
		<u>7.660</u>	<u>5.209</u>
Som der vaste activa		<u>1.300.034</u>	<u>1.207.290</u>
Vlottende activa			
Voorraden 4			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	2.484	1.210
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	763	746
Overige voorraden	4.3	1.676	1.675
		<u>4.923</u>	<u>3.631</u>
Vorderingen 5			
Huurdebiteuren	5.1	119	233
Overige vorderingen	5.2	132	6
Overlopende activa	5.3	195	234
		<u>446</u>	<u>473</u>
Liquide middelen 6		<u>6.379</u>	<u>4.855</u>
Som der vlottende activa		<u>11.748</u>	<u>8.959</u>
Totaal activa		<u>1.311.782</u>	<u>1.216.249</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:

Passiva

(in duizenden euro's)

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	764.896	678.478
Overige reserve	7.2	161.890	166.918
Resultaat boekjaar	7.3	98.919	81.390
		<u>1.025.705</u>	926.786
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	2.715	-
Overige voorzieningen	8.2	195	187
		<u>2.910</u>	187
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	209.351	210.595
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.2	22.742	23.827
Overige schulden	9.3	30.528	23.471
		<u>262.621</u>	257.893
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	14.647	21.856
Schulden aan leveranciers	-	760	1.318
Belastingen en sociale premies	10.2	434	3.077
Overige schulden	-	5	5
Overlopende passiva	10.3	4.700	5.127
		<u>20.546</u>	31.383
Totaal passiva		<u><u>1.311.782</u></u>	<u><u>1.216.249</u></u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Winst- en verliesrekening over 2020

(in duizenden euro's)		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huuropbrengsten	11.1	52.718	51.277
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.391	1.518
Lasten servicecontracten	11.3	-1.466	-1.666
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-3.428	-3.434
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-13.239	-12.421
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-9.639	-9.051
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	26.337	26.223
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.539	11.715
Toegerekende organisatiekosten		-285	-319
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.424	-8.563
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12	2.830	2.833
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	-417	4.233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.2	89.731	70.843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13.3	355	357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	89.669	75.433
Opbrengst overige activiteiten	14.1	53	230
Kosten overige activiteiten	14.2	-316	-238
Netto resultaat overige activiteiten	14	-263	-8
Overige organisatiekosten	15	-723	-547
Leefbaarheid	16	-563	-777
Bedrijfsresultaat		117.287	103.157
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		97	80
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.1	-14.895	-16.620
Saldo financiële baten en lasten	17	-14.798	-16.540
Resultaat voor belastingen		102.489	86.617
Belastingen	18	-3.570	-5.227
Resultaat na belastingen		98.919	81.390

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

6

Paraaf:



Kasstroomoverzicht

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	52.873	51.487
Vergoedingen	1.391	1.509
Overige bedrijfsontvangsten	53	294
Renteontvangsten	112	24
Saldo ingaande kasstromen	54.429	53.314
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	3.916	3.823
Onderhoudsuitgaven	11.019	11.165
Overige bedrijfsuitgaven	7.586	7.942
Renteuitgaven	8.317	9.125
Sectorspecifieke heffing	57	45
Verhuurderheffing	6.784	6.203
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	125	161
Vennootschapsbelasting	8.600	11.421
Saldo uitgaande kasstromen	46.404	49.885
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.025	3.429

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



	<u>2020</u>	<u>2019</u>
(Des) investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.515	11.236
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	480
Investeringsontvangsten overig	-	1.603
Saldo ingaande kasstroom	8.515	13.319
Uitgaven		
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	2.439	5.112
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	361	311
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	3.377	3.539
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	16	8
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	382
Investerings overig	52	20
Externe kosten bij verkoop	114	164
Saldo uitgaande kasstroom	6.359	9.536
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.156	3.783
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen/opname roll over	13.400	19.000
Saldo ingaande kasstroom	13.400	19.000
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	22.057	27.661
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	22.057	27.661
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.657	-8.661
Mutatie liquide middelen	1.524	-1.449
Liquide middelen per 1 januari	4.855	6.304
Mutatie liquide middelen	1.524	-1.449
Liquide middelen per 31 december	6.379	4.855

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Kengetallen

KENGETALLEN

	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit			
Aantal verhuureenheden in exploitatie:			
Woningen per 1 januari	6.861	6.872	6.816
Bij: nieuw bouw	37	-	25
transformatie	-	-	74
van voorraad		1	-
terugkoop VoV	16	20	18
Af: verkoop	-20	-26	-45
voorraad	-10	-6	-16
Woningen per 31 december	6.884	6.861	6.872
Overige (BOG/MOG/ZorgIntramuraal/Parkeren)	126	126	126
Totaal aantal verhuureenheden Viveste	7.010	6.987	6.998
Verhuureenheden in beheer	29	90	90
Totaal aantal verhuureenheden Viveste en in beheer	7.039	7.077	7.088
Waardering woningbezit			
Gemiddelde WOZ-waarde per woning (x € 1.000)	216	199	187
Gemiddelde marktw waarde in verhuurde staat per woning (x € 1.000)	181	168	157
Marktw waarde in verhuurde staat in % van WOZ waarde	84	85	84
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
1 Goedkoop (t/m 432,51)	282	316	340
2a Betaalbaar (432,52 t/m 619,01)	3.103	3.156	3.161
2b Betaalbaar (619,02 t/m 663,40)	955	977	965
3a Duur tot huurtoeslaggrens (663,41 t/m 737,14)	1.352	1.409	1.429
3b Duur boven huurtoeslaggrens (> 737,14)	1.192	1.003	977
Totaal aantal woningen	6.884	6.861	6.872
Kwaliteit			
Kosten niet planmatig onderhoud per VHE	687	700	580
Kosten planmatig onderhoud per VHE	850	711	806
Gemiddelde netto huurprijs per jaar per woning ultimo boekjaar	7.587	7.370	7.223
Het verhuren van woningen			
Mutatiegraad	5,64	5,22	5,96
Huurachterstand in %	0,22	0,45	0,69
Huurderving in % *)	0,59	0,64	0,75
*) incl. huurderving verkochte woningen			
Financiële ratio's			
Solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal)	78,2	76,2	74,0
Operationele kasstroom per VHE	1.145	491	1.278
Leningportefeuille per VHE (x € 1.000)	32	33	35
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille in %	3,3	3,5	3,6
Balans en winst- en verliesrekening			
Eigen vermogen per VHE	146.320	132.644	120.805
Totaal opbrengsten per VHE	8.945	9.266	9.600
Kapitaallasten per VHE	2.111	2.367	1.528
Bedrijfslasten per VHE	4.190	4.027	4.004
Jaarresultaat voor belastingen per VHE	14.620	12.397	17.115
Personeelsbezetting			
Aantal formatieplaatsen (FTE gemiddeld)	48,6	45,1	48,3
Loonkosten per FTE (x € 1.000)	81,2	77,7	80,6
Aantal VHE per FTE	144,8	157,0	146,7

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

Regelgeving

Viveste is statutair gevestigd te Houten en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Utrecht onder nummer 30038910. Viveste is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Overeenkomstig artikel 3 van de statuten stelt de stichting zich tot doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Viveste heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) van toepassing.

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

Oordelen en schattingen

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

Consolidatiegrondslagen

Ultimo 2020 houdt Viveste een belang van 0,66% belang in Woningnet BV (Utrecht). Op grond van artikel 2:407 lid 1a BW, is van consolidatie in de jaarrekening afgezien.

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Viveste de bindende overeenkomst aangaat.

Stelselwijziging inzake onderhoud versus verbetering

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging in wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Op basis van RJ 645.242 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de RTIV 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven als resultaat verantwoord. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt te worden. Conform RJ 645.504 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, overeenkomstig het Besluit definitief scheidingsvoorstel DAEB/ niet-DAEB van de Autoriteit Woningcorporaties d.d. 10 oktober 2017.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Het niet-DAEB vastgoed omvat de woningen met een (potentiële) huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige niet-DAEB vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringsubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking:

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde). Viveste hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

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

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie per complex gewaardeerd op actuele waarde. De actuele waarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald.

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

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

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

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uitgaven na eerste verwerking

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

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.

Afschrijving

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Uitgangspunten beleidswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Viveste. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Viveste is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Viveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. Viveste heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) is overgedragen aan derden, wordt geherclassificeerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

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

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

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijds waarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkoop termijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). 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.

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.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde 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 investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

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

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



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

Financiële activa

Deelnemingen

De deelnemingen waarop Viveste 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 effecten

Overige effecten zonder beursnotering (aandelen en obligaties), worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft leegstaande voormalige huurwoningen met bestemming verkoop. Bij herclassificatie wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat het werd geherclassificeerd. Deze marktwaarde wordt als verkrijgingsprijs aangemerkt. Afwaardering vindt plaats indien de verwachte netto-opbrengstwaarde lager is dan de verkrijgingsprijs. Voor de positieve verschillen tussen de balanswaardering en de historische kostprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft lopende investeringen in onroerende zaken met bestemming verkoop. Dit vastgoed wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Overige voorraden

Voorraad grond omvat grondposities die niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen, of lagere marktwaarde.

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, tegoeden op bankrekeningen en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Viveste, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Viveste 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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden 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. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel en loopbaanontwikkeling.

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 3,0%.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers 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.

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

Voor belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen voor zover realisatie waarschijnlijk is. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend.

De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Bij bepaling van de latente belastingen wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief op het moment van afwikkeling. De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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.

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.

Derivaten

Viveste kent geen opzichzelfstaande derivaten, enkel embedded derivaten.

In een contract besloten (embedded) derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat (embedded derivaat) stelt Viveste vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden. Afscheiding vindt plaats als:

- er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende markrentte. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (geschreven optie) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie resp. hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als overige derivaten.

Overige derivaten

Overige derivaten zijn derivaten welke niet kwalificeren voor een hedgerelatie resp. -accounting. Omdat de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde.

Van opgenomen leningen afgescheiden embedded derivaten worden op moment van eerste verwerking van de lening de reële waarde van het embedded derivaat bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs voor de door Viveste toegepaste waardering van embedded derivaten tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

De initiële waardering van de lening (zonder het embedded derivaat) wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde van het gehele contract en de initiële reële waarde van het embedded derivaat; het verschil tussen het nominaal af te lossen leningbedrag en de reële waarde van de lening wordt door middel van de effectieve rente geamortiseerd over de looptijd van de lening;

Op elke balansdatum wordt de reële waarde van het embedded derivaat opnieuw bepaald. Is sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde) dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt; een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar

teruggenomen tot het bedrag van de kostprijs van het embedded derivaat. De initieel negatieve waarde van het derivaat wordt lineair geamortiseerd over de looptijd van het derivaat.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf: 

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

Toerekening van baten en lasten

Overeenkomstig de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) is de winst- en verliesrekening gepresenteerd volgens de functionele indeling. In deze indeling wordt het jaarresultaat uitgesplitst naar de verschillende activiteiten van de toegelaten instelling. De niet direct aan activiteiten toe te wijzen kosten zijn toegerekend op basis van de activiteiten van de werknemers.

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 de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden op balansdatum nog niet zijn uitgevoerd, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen, zoals onroerende zaakbelasting en verhuurderheffing, alsmede de kosten van verzekeringen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft de verkoopopbrengst onder aftrek van boekwaarde en toegerekende verkoop- en organisatiekosten.

Verkoopopbrengsten worden 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. Verkoopresultaten worden als gerealiseerd beschouwd op het moment van levering (passeren transportakte).

Onder het netto verkoopresultaat wordt tevens verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op het terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreft de waardeverminderingen die zijn ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, transformatie en herstructurering en terugnames daarvan.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen omvatten winsten of mogelijke verliezen die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de betreffende vastgoedportefeuille.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn toegerekend de opbrengsten en kosten van beheer voor derden, Verkoop onder Voorwaarden en overige dienstverlening.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten en daarom geen onderdeel uitmaken van de directe beheerkosten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

De post Leefbaarheid omvat uitgaven inzake sociale en fysieke activiteiten, gericht op het bevorderen van de leefbaarheid in buurten en wijken.

Financiële baten en lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom.

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden.

Toelichting op de balans

(in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven)

1 Vastgoedbeleggingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.134.148	1.047.194
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	130.330	122.979
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.562	24.379
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.493	4.486
	<u>1.289.533</u>	<u>1.199.038</u>

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en 1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. 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 uitpondscenario.

	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie		1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	<u>2020</u>	2019	<u>2020</u>	2019
Boekwaarde per 1 januari	1.047.194	972.249	122.979	122.729
Investerings	8.251	6.276	-	-
Desinvesteringen	-1.430	-1.988	-2.781	-3.187
Overboeking naar voorraden	-737	-16	-1.256	-1.012
Herclassificatie	582	524	-582	-524
Aanpassingen marktwaarde	80.288	70.149	11.970	4.973
Totaal van de mutaties	<u>86.954</u>	<u>74.945</u>	<u>7.351</u>	<u>250</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.134.148</u>	<u>1.047.194</u>	<u>130.330</u>	<u>122.979</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>681.739</u>	<u>605.483</u>	<u>81.692</u>	<u>72.287</u>

In de investeringen DAEB vastgoed in exploitatie zijn begrepen teruggekochte koopgarant woningen voor een bedrag van € 2.899 (2019: € 3.538).

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

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

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

De inbegrepen ongerealiseerde herwaardering gescheiden op DAEB en niet-DAEB is bepaald op waarderingcomplexniveau.

Bij de bepaling van de verwachte kasstromen in de DCF-berekening maakt Viveste gebruik van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (provincie Utrecht)	7,40%	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	1.249	1.249	1.249	1.249	1.249
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	762	762	762	762	762
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	1.498	1.498	1.498	1.498	1.498
Beheerkosten per vhe - EGW	458	458	458	458	458
Beheerkosten per vhe - MGW	450	450	450	450	450
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	415	415	415	415	415
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexplotieren	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%
Mutatiekans bij uitponden	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet - doorexplotieren	5,62%	5,62%	5,62%	5,62%	5,62%
Disconteringsvoet - uitponden	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%	6,16%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overige kosten zijn conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, waarbij Viveste de basisversie hanteert.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	9,30	9,30	9,30	9,30	9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	9,70	9,70	9,70	9,70	9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	11,80	11,80	11,80	11,80	11,80
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) BOG - MOG	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) BOG - MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen en verzekeringen inclusief OZB ZOG	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%

Parameters parkeerplaatsen

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	54	54	54	54	54
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	179	179	179	179	179
Beheerkosten - parkeerplaats	28	28	28	28	28
Beheerkosten - garagebox	39	39	39	39	39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,61%	6,61%	6,61%	6,61%	6,61%

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 niet-DAEB 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 de totale marktwaarde gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Gevoeligheidsanalyse reële waarde

	2020	afwijking	effect reële waarde	
			€ 1.000	%
Mutatiegraad	6,6%	-1,0%	-16.035	-1,3%
Disconteringsvoet	6,0%	-1,0%	438.915	34,7%
Disconteringsvoet	6,0%	+1,0%	-149.018	-11,8%
Woningverkopen	100%	-25%	-10.883	-0,9%

Beleidswaarde informatie

De beleidswaarde per 31 december bedraagt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
DAEB-vastgoed in exploitatie	586.891	516.680
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	121.551	106.850
Totaal	<u>708.442</u>	<u>623.530</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Marktwaaarde verhuurde staat	1.264.478	1.170.173
af: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	59.646	-10.683
af: Betaalbaarheid (huren)	-553.571	-458.661
af: Kwaliteit (onderhoud)	-44.071	-41.011
af: Beheer(beheerskosten)	-18.040	-36.288
Beleidswaarde	<u>708.442</u>	<u>623.530</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Disconteringsvoet	5,97%	6,10%
Streefhuur per maand	640	647
Lasten onderhoud per jaar	1.717	1.618
Lasten beheer per jaar	907	992

Onderstaande tabel toont de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) voor de bepaling van de beleidswaarde van het DAEB vastgoed. Tevens is aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op deze beleidswaarde:

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

			effect beleidswaarde	
	<u>2020</u>	<u>afwijking</u>	<u>€ 1.000</u>	<u>%</u>
Disconteringsvoet	6,0%	+0,5%	-74.800	-10,6%
Disconteringsvoet	6,0%	-0,5%	94.309	13,3%
Streefhuur per maand	640	▶ + 25	28.114	4,0%
Streefhuur per maand	640	▶ - 25	22.921	3,2%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2.624	▶ + 200	-45.811	-6,5%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2.624	▶ - 200	45.811	6,5%

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Verstreckte zekerheden

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

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

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	24.379	25.578
Desinvesteringen	-2.995	-3.401
Aanpassingen marktwaarde	2.178	2.202
Totaal van de mutaties	<u>-817</u>	<u>-1.199</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>23.562</u>	<u>24.379</u>

Ultimo 2020 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 123 (2019: 141). Er zijn 18 woningen teruggekocht, waarvan er 16 in exploitatie zijn genomen. Er zullen 2 woningen worden verkocht, maar niet onder VOV-regeling. Er zijn geen woningen onder een VOV-regeling aan derden overgedragen (2019: idem).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	4.486	3.140
Investeringen	2.525	5.174
Desinvesteringen	-	-
Opleveringen	-4.753	-2.723
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-3.480	-45
Herclassificatie	2.715	-1.060
Totaal van de mutaties	<u>-2.993</u>	<u>1.346</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.493</u>	<u>4.486</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



2 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aanschafwaarde	6.465	6.436
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.422	-3.172
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.043</u>	<u>3.264</u>
Investerings	28	30
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-230	-251
Totaal van de mutaties	<u>-202</u>	<u>-221</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>2.841</u></u>	<u><u>3.043</u></u>
Aanschafwaarde	6.847	6.465
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-4.006	-3.422
Boekwaarde per 31 december	<u><u>2.841</u></u>	<u><u>3.043</u></u>

Afschrijvingen

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

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Kantoorgebouwen: 40 jaar
- Inventaris kantoor: 5-15 jaar
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 3-5 jaar

Actuele waarde

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

Zekerheden

Bedrijfsgebouwen en –terreinen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. Op de roerende materiële vaste activa rust geen pandrecht.

3 Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	5.177	2.073
Dotaties ten gunste van het resultaat	2.566	3.219
Vrijval ten laste van het resultaat	-115	-115
Totaal van de mutaties	<u>2.451</u>	<u>3.104</u>
Stand per 31 december	<u>7.628</u>	<u>5.177</u>

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale balanswaardering. Viveste vormt een latentie indien en voor zover deze verschillen naar verwachting binnen afzienbare termijn tot afwikkeling komen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor exploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is de latentie wegens waardering op reële waarde op nihil gewaardeerd. Als gevolg hiervan wijkt de in de jaarrekening getoonde belastingdruk aanzienlijk af van het nominale belastingpercentage. Ultimo 2020 zijn tijdelijke waarderingsverschillen van totaal € 252,3 miljoen niet verwerkt in de waardering van de latente belastingvorderingen (2019: € 154,6 miljoen).

Voor de in aanmerking genomen waarderingsverschillen is een latente belastingvordering gevormd ter grootte van de som van de waarderingsverschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen een rentevoet van 3,0%. De rentevoet betreft de voor Viveste geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

De nominale waarde van de latente belastingvorderingen bedraagt € 7,6 miljoen (2019: € 5,2 miljoen). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

3.2 Overige effecten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	32	32
Totaal mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>32</u>	<u>32</u>

De overige effecten betreft het belang van Viveste in Woningnet N.V. Woningnet N.V. is verantwoordelijk voor de uitvoering van de woonruimteverdeling, onder meer in de regio Utrecht. Viveste participeert met 3.328 aandelen. Het belang van Viveste in Woningnet N.V. komt hiermee op 0,66% van het geplaatste aandelenkapitaal. De aandelen zijn voor 75% volgestort. Het maximale risico bij volgestorte aandelen bedraagt € 39.770. De nominale waarde per aandeel bedraagt € 11,95. Viveste is bestuurlijk niet betrokken bij Woningnet N.V.

4 Voorraden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	2.484	1.210
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	763	746
4.3 Overige voorraden	1.676	1.675
	<u>4.923</u>	<u>3.631</u>

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	1.210	3.177
Verkocht	-1.210	-3.001
In verhuur		-176
In verkoop	2.484	1.210
Totaal van de mutaties	<u>1.274</u>	<u>-1.967</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.484</u>	<u>1.210</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit leegstaande woningen bestemd voor verkoop. Ultimo 2020 zijn er 12 verhuureenheden bestemd voor verkoop (2019: 6). Daarvan zijn 2 teruggekochte koopgarantwoningen.

4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	746	739
Investeringen	17	7
Waardeverminderingen	-	-
Totaal van de mutaties	<u>17</u>	<u>7</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>763</u>	<u>746</u>

Dit betreft een locatie in Cothen.



4.3 Overige voorraden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Grondpostie	1.651	1.651
Voorraden magazijn	25	24
	<u>1.676</u>	<u>1.675</u>

Dit betreft een grondpostie in Schalkwijk.

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Zittende huurders	259	267
Vertrokken huurders	131	137
	<u>390</u>	<u>404</u>
Voorziening huurdebiteuren	-271	-171
	<u>119</u>	<u>233</u>

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. Per 31 december 2020 bedraagt de huurvordering op huurders 0,22% van de huuropbrengsten (2019: 0,45%).

5.2 Overige vorderingen

Dit betreffen vorderingen op niet zijnde huurders. De grootste vordering staat uit bij de verzekering inzake twee branden in Houten en Langbroek. De looptijd van een aantal overige vorderingen is ultimo 2020 langer dan 1 jaar. Voor deze vorderingen is een voorziening getroffen. De vorderingen ultimo 2019 waren minder dan een jaar.

5.3 Overlopende activa

Dit betreffende met name een aantal kosten, die betrekking hebben op 2021. De looptijd van de overlopende activa is ultimo 2020 en ultimo 2019 minder dan een jaar.

6 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting. Er is ultimo 2020 € 32,5 duizend geblokkeerd vanwege verstrekte bankgarantie via de ING voor de huur van het bedrijfspand in Bunnik (2019: € 32,5 duizend geblokkeerd)

7 Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	678.478	612.546
Mutatie van de marktwaarde	89.732	70.843
Realisatie uit hoofde van verkopen	-3.314	-4.911
Herclassificatie	-	
Totaal van de mutaties	<u>86.418</u>	<u>65.932</u>
Stand per 31 december	<u>764.896</u>	<u>678.478</u>

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en vastgoed bestemd voor verkoop. De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het vastgoed verkocht onder voorwaarden is geen herwaarderingsreserve gevormd. Dit vastgoed betreft hoofdzakelijk woningen gebouwd in de periode 2008-2011, waarvan de balanswaardering onder de verkrijgingsprijs ligt.

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bepaald op basis van waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

7.2 Overige reserves

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	166.918	125.823
Resultaat verdeling	81.390	107.027
Realisatie herwaarderingsreserve	-86.418	-65.932
Totaal van de mutaties	<u>-5.028</u>	<u>41.095</u>
Stand per 31 december	<u>161.890</u>	<u>166.918</u>

7.3 Resultaat boekjaar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	81.390	107.027
Resultaat verdeling	-81.390	-107.027
Resultaat boekjaar	<u>98.919</u>	<u>81.390</u>
Totaal van de mutaties	<u>17.529</u>	<u>-25.637</u>
Stand per 31 december	<u>98.919</u>	<u>81.390</u>

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 van € 98.919 toe te voegen aan de overige reserves. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	-	1.060
Toevoegingen		-
Herclassificatie	2.715	-1.060
Totaal van de mutaties	2.715	-1.060
Stand per 31 december	<u>2.715</u>	<u>-</u>

Dit betreft het project Hofstad III, waarbij in 2020 € 2.760 tlv van de onrendabele top is gebracht. De kosten die gemaakt zijn pas € 45. De bouw van het project staat gepland in het derde kwartaal 2021.

8.2 Overige voorzieningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	187	215
Dotaties	31	23
Onttrekkingen	-14	-17
Vrijval	-9	-34
Totaal van de mutaties	8	-28
Stand per 31 december	<u>195</u>	<u>187</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling.

9 Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	210.595	213.451
Nieuwe leningen	13.400	19.000
Extra aflossingen	3	-
Amortisatie derivaten	-	-
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-14.647	-21.856
Totaal van de mutaties	-1.244	-2.856
Stand per 31 december	<u>209.351</u>	<u>210.595</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De reële waarde van de leningen bedraagt € 304,0 miljoen (2019: € 308,7 miljoen). De gewogen gemiddelde rentevoet bedraagt 3,34% (2019: 3,53%).

Tot de leningportefeuille van Viveste behoren twee extendible leningen waarin embedded derivaten zijn opgenomen. Overeenkomstig vigerende regelgeving zijn deze derivaten in de jaarrekening separaat van het basiscontract verantwoord. De reële waarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2020 € 30,5 miljoen (2019: € 23,4 miljoen) en is opgenomen onder de overige schulden.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 224,4 miljoen (2019: € 239,4 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Viveste zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

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

9.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	23.827	25.362
Teruggekochte woningen	-2.908	-3.380
Aanpassingen marktwaarde	1.823	1.845
Totaal van de mutaties	<u>-1.085</u>	<u>-1.535</u>
Stand per 31 december	<u>22.742</u>	<u>23.827</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 123 woningen (2019: 141), waarvan 15 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 17) en 108 nieuwbouwkooptoningen (2019: 124).

9.3 Overige schulden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waarborgsommen	48	44
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	30.480	23.427
	<u>30.528</u>	<u>23.471</u>

De reële waarde van de derivaten is afgeleid van genoteerde marktprijzen.

10 Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	14.848	22.057
Amortisatie embedded derivaten	-201	-201
	<u>14.647</u>	<u>21.856</u>

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Loonbelasting	127	130
Omzetbelasting	535	596
Vennootschapsbelasting	-228	2.351
	<u>434</u>	<u>3.077</u>

10.3 Overlopende passiva

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vooruit ontvangen huren	387	359
Niet vervallen rente	3.513	4.177
Overige overlopende passiva	800	591
	<u>4.700</u>	<u>5.127</u>

De overlopende passiva hebben een looptijd van minder dan een jaar.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

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 zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage van 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Viveste een aangegane obligoverplichting van € 8,6 miljoen (2019: € 8,9 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.

Financiële verplichtingen

Operationele lease

Viveste heeft als lessee operationele leasecontracten voor printer/copiers afgesloten. De verplichting voor 2020 bedraagt € 10 duizend (2019: € 10 duizend). De verplichtingen groter dan een jaar bedragen € 16 duizend (2019: € 46 duizend).

De leaseovereenkomsten hebben bij aanvang een gemiddelde looptijd van 5 jaar (ultimo 2020: 2,5 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode

Onderhoudsverplichtingen

Viveste is per einde boekjaar voor een bedrag van € 0,4 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 zullen worden uitgevoerd.

Voor contractonderhoud zijn overeenkomsten afgesloten voor een bedrag van € 1,0 miljoen. Hiervan heeft een bedrag van € 0,3 miljoen een looptijd tussen 1 en 5 jaar.

Nieuwbouw

In het kader van nieuwbouwproject Eikenhout zijn verplichtingen aangegaan van € 3,1 miljoen. De looptijd van deze verplichting is korter dan een jaar.

Tevens is er een koopontwikkelovereenkomst voor Hofstad III voor € 3,5 miljoen.

Aan-en verkoop met de gemeente

Viveste is met de gemeente Wijk bij Duurstede overeengekomen om ons deel van de locatie K.de Grotestraat 65 (voormalig postkantoor) aan de gemeente te verkopen en het pand K.de Grotestraat 61 (voormalig bibliotheek) te kopen.

De transactie zal uiterlijk oktober 2021 plaatsvinden

Huurovereenkomst

Voor een kantoorpand is een huurovereenkomst afgesloten tot 1 februari 2028. De jaarlijkse huurprijs bedraagt € 100 duizend.

Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarant regeling is vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

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 Viveste, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Viveste 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. Het beleid van Viveste is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

Kredietrisico/beschikbaarheidsrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Viveste kunnen voldoen en het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

Viveste handelt enkel met kredietwaardige partijen en zij heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Viveste.

Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. Het verlagen van het faciliteringsvolume door WSW impliceert een verlaging van de rekening-courant kredietfaciliteit.

Voor Viveste is het risico inzake huurdebiteuren relatief laag.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Viveste over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Viveste aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen, een roll-over faciliteit van maximaal € 8 miljoen beschikbaar om fluctuaties in liquiditeitsbehoefte op te kunnen vangen.

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

Viveste maakt geen gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Viveste heeft met geen enkele bank een derivatenovereenkomst afgesloten. Via spreiding over meerdere partijen en het werken met limieten voor bepaalde banken kan het tegenpartijrisico worden beheerst.

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

Viveste loopt 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).

Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

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

2020	Renteklasse					
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
1-5 jaar		10.291	16.111	28.874	17.500	72.776
6-10 jaar		12.400	9.000	13.000	-	34.400
11-15 jaar		24.840	4.000	4.461	-	33.301
16-20 jaar		15.794	7.562	20.000	-	43.356
> 20 jaar		18.000	16.661	5.907	-	40.568
Totaal		<u>81.325</u>	<u>53.334</u>	<u>72.242</u>	<u>17.500</u>	<u>224.401</u>

2019	Renteklasse					
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	Totaal
1-5 jaar		4.792	30.345	32.283	-	67.420
6-10 jaar		14.000	5.000	13.731	17.500	50.231
11-15 jaar		18.727	8.000	1.251	-	27.978
16-20 jaar		8.402	7.583	23.356	-	39.341
> 20 jaar		24.000	18.154	5.934	-	48.088
Totaal		<u>69.921</u>	<u>69.082</u>	<u>76.555</u>	<u>17.500</u>	<u>233.058</u>

Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies van 2020 en de komende 10 jaar.

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2020	3.575	18.479
2021	2.484	12.364
2022	1.366	8.145
2023	1.394	-
2024	1.424	-
2025	1.320	17.635
2026	1.345	5.000
2027	1.371	13.000
2028	1.399	15.400
2029	1.427	5.000
2030	1.456	5.000
2031	1.486	7.000

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 13 jaar (2019: 12,5 jaar).

Hierna worden 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;
 - 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 variabel rentende lening (roll-over lening) is gebaseerd op driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeits opslag van 30 basispunten.
- De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
 - op het moment van renteherziening;
 - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

Prijrisico

Prijrisico doet zich voor bij effecten. Viveste houdt geen effecten aan.

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente voor de resterende looptijd

Er is bij de waardering van de embedded derivaten geen rekening gehouden met de kredietwaardigheid van Viveste.

Embedded derivaat

Onderstaand de voorwaarden van de twee extendible leningen waarin embedded derivaten zijn opgenomen. Deze voorwaarden vormen de basis voor de waardering van het embedded derivaat.

Kenmerk	Lening 1	Lening 2
Ingangsdatum	1 oktober 2007	1 februari 2007
Einddatum	1 oktober 2052	2 september 2047
Looptijd	45 jaar	40 jaar en 7 maanden
Tijdvak 3	3 oktober 2022 - 1 oktober 2052	1 september 2022 - 2 september 2047
Duur tijdvak 3	30 jaar	25 jaar
Vaste rente tijdvak 3	4,865%	4,150%
Leensom	10 miljoen	15 miljoen

De te waarderen extendible leningen betreffen ineens aflosbare leningen waarbij de gehele looptijd is ingedeeld in tijdvakken. De voorwaarden van de lening verschillen per tijdvak. Beide leningen zijn ingedeeld in drie tijdvakken en bevinden zich ultimo 2020 in tijdvak 2. Met betrekking tot tijdvak 3 geldt dat de geldnemer over de lening een vaste rente verschuldigd is, ofwel een rente die gebaseerd is op de 12-maands Euribor zonder opslag, zulks door de geldgever te bepalen. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie).

De herziene RJ 290 geeft aan dat de embedded derivaten onder bepaalde voorwaarden afgescheiden moeten worden van het basiscontract, wat voor deze embedded derivaten het geval is. De reële waarde is opgenomen in de balans onder de langlopende schulden.

Gebeurtenissen na balansdatum

De éénmalig huurverlaging is inmiddels doorgerekend en levert een totale huurverlaging op van € 47.700,00 per maand op. We gaan deze huurverlaging per 1 mei 2021 doorvoeren. De totale daling komt hiermee uit op € 376.000,00 voor 8 maanden van 2021. Op jaarbasis is dat € 573.000,00

Dit bedrag is bepaald naar aanleiding van het bestand, wat wij van de belastingdienst ontvangen hebben. Ook verwachten wij nog huurverlagingsverzoeken van huurders, die na 2019 te maken hebben gehad met een inkomstendaling. De verlaagde verhuurderheffing wordt door de verlaagde percentages verlaagd met € 479.000,00 voor 2021.

Het kabinet heeft in maart 2021 besloten, dat de huurprijzen van gereguleerde huurwoningen per 1 juli 2021 niet verhoogd mogen worden. Het kabinet heeft toegezegd het nadelige effect hiervan op de investeringsruimte te zullen compenseren.

Dit houdt in dat de ingerekende huuropbrengsten zullen dalen, maar de verhuurderheffing ook, waardoor de kasstroom per saldo gelijk zal blijven.

Vestia-deal: Op het Aedes-congres heeft 88% van de deelnemende corporaties zich geschaard achter de "Vestia-deal" om de dure leningen van Vestia te ruilen met goedkopere leningen van de andere woningcorporaties in Nederland.

Per saldo betekent dit voor Viveste op basis van een schatting dat gedurende 40 jaar de rentekosten voor Viveste ca. € 85.000 op jaarbasis zullen stijgen. Per saldo een verlaging van de toekomstige investeringsruimte van ca. € 3,4 mln. Het heeft nauwelijks effect op de financiële ratio's van Viveste, dus de continuïteit komt hier niet mee in gevaar.

Leningen: Verder is een roll-over lening ter grootte van € 8 mln. van de NWB naar BNG per 1-1-2021 overgegaan tegen gunstigere voorwaarden.

De lening loopt tot 1 december 2027 en heeft een rentetarif van 1 maands Euribor.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	47.216	45.703
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.245	5.327
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	310	314
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	304	328
	<u>53.075</u>	<u>51.672</u>
Huurderving wegens leegstand	-314	-332
Huurderving wegens oninbaar	-43	-63
Totaal	<u><u>52.718</u></u>	<u><u>51.277</u></u>

Segmentatie naar gemeente

Gemeente Houten	38.454	37.360
Gemeente Wijk bij Duurstede	14.264	13.917
	<u>52.718</u>	<u>51.277</u>

De huuropbrengsten zijn volledig in Nederland gerealiseerd.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.406	1.526
Derving wegens oninbaar	-15	-8
	<u>1.391</u>	<u>1.518</u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten worden aan de huurders doorberekend ter dekking van de gemaakte kosten voor onder andere elektra, water, schoonmaakkosten en huismeester.

11.3 Lasten servicecontracten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Servicecontracten	-1.466	-1.666
	<u>-1.466</u>	<u>-1.666</u>

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toegerekende personeelskosten	-2.409	-2.404
Toegerekende overige organisatiekosten	-911	-913
Toegerekende afschrijvingen	-108	-117
	<u>-3.428</u>	<u>-3.434</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld.

Personeelskosten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salarissen	-2.985	-2.648
Sociale lasten	-465	-433
Pensioenlasten	-496	-420
Overige personeelskosten waaronder inhuur derden	-1.182	-1.657
Totaal	<u>-5.128</u>	<u>-5.158</u>

verdeeld over de volgende activiteiten:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Exploitatie vastgoedportefeuille	-2.409	-2.404
Onderhoudsactiviteiten	-1.732	-1.794
Verkoop activiteiten	-100	-104
Overige activiteiten	-161	-152
Organisatie kosten	-419	-284
Leefbaarheid	-307	-420
Totaal	<u>-5.128</u>	<u>-5.158</u>

Bij Viveste waren per 31 december 2020 57 werknemers in dienst (2019: 51). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 gemiddeld 48,6 FTE (2019: 45,1 FTE). Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). Door het aantrekken van personeelsleden zijn de inhuurlasten gedaald.

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag.
- 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 de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling 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 beleidsdekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 103,2% (2019: 113,2%).

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Planmatig onderhoud	-5.959	-4.967
Mutatieonderhoud	-580	-538
Reparatie-/ contract- en overig onderhoud	-4.237	-4.354
	<u>-10.776</u>	<u>-9.859</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.732	-1.794
Toegerekende overige organisatiekosten	-653	-681
Toegerekende afschrijvingen	-78	-87
	<u><u>-13.239</u></u>	<u><u>-12.421</u></u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Belastingen	-2.564	-2.552
Verhuurderheffing	-6.784	-6.203
Heffing saneringssteun	-	-
Verzekeringen	-200	-205
Contributies en bijdragen	-91	-91
	<u><u>-9.639</u></u>	<u><u>-9.051</u></u>

12 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	8.539	11.715
af. Direct toerekenbare kosten	-142	-170
af. Boekwaarde	-5.424	-8.563
af. Toegerekende organisatiekosten	-143	-149
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>2.830</u>	<u>2.833</u>

De boekwaarde van verkocht vastgoed in exploitatie betreft de marktwaarde in verhuurde staat. In 2020 werden 26 woningen verkocht (2019: 44).

13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-3.480	-46
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	789	-
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken in exploitatie	-64	-
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie	2.527	4.279
Overige waardeveranderingen	-189	-
	<u>-417</u>	<u>4.233</u>

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	80.288	70.149
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	11.970	4.973
	<u>92.258</u>	<u>75.122</u>
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie	-2.527	-4.279
	<u>89.731</u>	<u>70.843</u>

13.3 Niet-gerealiseerde waardervanderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waardeveranderingen marktwaarde	2.178	2.202
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-1.823	-1.845
	<u>355</u>	<u>357</u>

14 Netto resultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beheersdiensten	17	43
VoV activiteiten	-	-
Administratievergoeding servicekosten	42	40
Overige activiteiten	-6	147
Totaal	<u>53</u>	<u>230</u>

14.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
VoV activiteiten	-	-21
Toegerekende organisatiekosten	-316	-217
Totaal	<u>-316</u>	<u>-238</u>

15 Overige organisatiekosten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Governance en bestuur	-91	-107
Treasury	-25	-24
Jaarverslaggeving en control	-10	-10
	-126	-141
Toegerekende personeelskosten	-419	-284
Toegerekende overige organisatiekosten	-159	-108
Toegerekende afschrijvingen	-19	-14
	<u>-723</u>	<u>-547</u>

16 Leefbaarheid

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Leefbaarheid	-126	-178
Toegerekende personeelskosten	-307	-420
Toegerekende overige organisatiekosten	-116	-159
Toegerekende afschrijvingen	-14	-20
	<u>-563</u>	<u>-777</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



17 Saldo financiële baten en lasten

17.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rente op leningen kredietinstellingen	-7.571	-8.419
Waardeverandering derivaten	-7.053	-7.944
Borg- en bereidstellingsvergoeding	-47	-48
Amortisatie	-201	-201
Overige rentelasten	-23	-8
	<u>-14.895</u>	<u>-16.620</u>

18 Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Acute belastingen boekjaar	-5.823	-6.552
Acute belastingen voorgaande boekjaren	-198	-1.779
Mutatie latente belastingen	2.451	3.104
Totaal belastinglast	<u>-3.570</u>	<u>-5.227</u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt 25%. De verantwoorde belastingdruk in de winst- en verliesrekening resulteert in een effectieve belastindruk van 3,5% (2019: 6,0%). De wijze waarop Viveste belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering tot waardering brengt is toegelicht onder de latente belastingvorderingen.

Het belastbaar bedrag voor het boekjaar wordt als volgt gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultaat voor belastingen	102.489	86.617
Correctie opbrengst verkopen	-2.886	-2.962
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-218	-294
Correctie overige afschrijvingen	10	-25
Correctie waardeveranderingen materiele vaste activa	-83.882	-66.500
Correctie onderhoud	-	169
Fiscale activering winstrecht koopgarant	405	154
Correctie overige kosten	8	-26
Correctie waardeverandering embedded derivaten	7.053	7.944
Correctie rentelasten ATAD-richtlijn	560	1.413
Fiscale activering rente vastgoed in ontwikkeling	40	50
Fiscale afschrijving agio leningen o/g	-515	-531
Correctie amortisatie leningen	201	201
Fiscaal resultaat	<u>23.265</u>	<u>26.210</u>
Verliescompensatie	-	-
Belastbaar bedrag	<u><u>23.265</u></u>	<u><u>26.210</u></u>

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de organisatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de organisatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de organisatie en haar deelnemingen, de bestuurders, leden van de Raad van Commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Viveste van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, Klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Stichting Viveste is € 168000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	Dhr. B.Nieuwerth	Dhr. W.A.Hofenk
Functiegegevens	Directeur Bestuurder	Manager Strategie en Beleid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/4 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0.833	1,0
Dienstbetrekking?	ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	119.232	68.850
Beloningen betaalbaar op termijn	20.684	12.751
Subtotaal	139.916	81.601
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	139.949	126.230
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	139.916	81.601
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
bedragen x € 1	Dhr. B. Nieuwerth	
Functiegegevens	Directeur Bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1 – 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.704	
Beloningen betaalbaar op termijn	19.281	
Subtotaal	143.985	

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	144.000
Bezoldiging	143.985

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020						
bedragen x € 1	Dhr. A.A. Bleijenberg		Mevr. E. Brakke- Ingenhuls		Dhr. L. van Garderen	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	19.400		13.000		13.000	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200		16.800		16.800	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	19.400		13.000		13.000	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2019						
bedragen x € 1	Dhr. A.A. Bleijenberg		Mevr. E. Brakke- Ingenhuls		Dhr. L. van Garderen	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 -31/12		1/1 – 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	18.700		12.500		12.500	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300		16.200		16.200	

Gegevens 2019						
bedragen x € 1	Dhr. A.A. Bleijenberg		Mevr. E Brakké- Ingenhuls		Dhr. L van Garderen	
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12		1/1 - 31/12		1/1 – 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	18.700		12.500		12.500	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300		16.200		16.200	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	18.700		12.500		12.500	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	



Gegevens 2020			
bedragen x € 1	Mevr. I.B. Oelen		Dhr P.L. Siebers
Functiegegevens	Lid		Vice voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12		1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.000		13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800		16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.
Bezoldiging	13.000		13.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1	Mevr. I.B. Oelen		Dhr. P.L. Siebers
Functiegegevens	Voorzitter		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 -31/12		1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.500		12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	16.200		16.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Accountantskosten

In het boekjaar zijn de volgende honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Onderzoek van de jaarrekening	91	86
Andere controlediensten	11	11
Andere niet-controlediensten	-	-
Adviesdiensten fiscaal	-	-
Totaal honoraria BDO	<u>102</u>	<u>97</u>

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Bestuur en Raad van Commissarissen

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Viveste is opgesteld door het bestuur op 20 april 2021..

Houten,

De heer B. Nieuwerth
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 20 april 2021.

Bunnik,

De heer A.A. Bleijenberg
Voorzitter

Mevrouw E. Brakké-Ingenhuls
Lid

De heer L. van Garderen
Lid

De heer P.L. Siebers
Vice-voorzitter

Mevrouw I.B. Oelen
Lid

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Toelichting niet-DAEB activiteiten

Viveste bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB activiteit

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bedrijfs onroerend goed in exploitatie	19	19
Huurwoningen in exploitatie	528	549
Huurwoningen extramuraal in exploitatie	1	1
Maatschappelijk onroerend goed in exploitatie	-	-
Garages en parkeerplaatsen	77	77
Totaal vhe in exploitatie	<u>625</u>	<u>646</u>
Projectontwikkeling maatschappelijk vastgoed bestemd voor verkoop	1	1
Totaal aantal vhe	<u><u>626</u></u>	<u><u>647</u></u>

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken. Het bedrijfsmatig vastgoed past binnen de doelstelling van Viveste.



Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2020

voor resultaatbestemming

Activa

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.134.148	-	-	1.134.148
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	130.330	-	130.330
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.837	21.725	-	23.562
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.492	1	-	1.493
	1.137.477	152.056	-	1.289.533
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.577	264	-	2.841
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	130.123	-	-130.123	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.071	-	-2.071	-
Latente belastingvorderingen	7.628	-	-	7.628
Overige effecten	32	-	-	32
	139.854	-	-132.194	7.660
Som der vaste activa	1.279.908	152.320	-132.194	1.300.034
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	741	1.743	-	2.484
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	763	-	763
Overige voorraden	23	1.653	-	1.676
	764	4.159	-	4.923
Vorderingen				
Huurdebiteuren	69	50	-	119
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.811	-	-4.811	-
Overige vorderingen	95	37	-	132
Overlopende activa	175	20	-	195
	5.150	107	-4.811	446
Liquide middelen	4.716	1.663		6.379
Som der vlottende activa	10.630	5.929	-4.811	11.748
Totaal activa	1.290.538	158.249	-137.005	1.311.782

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

54

Paraaf:



Passiva

(in duizenden euro's)

	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>	<u>eliminaties</u>	<u>Totaal</u>
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	764.896	82.668	-82.668	764.896
Overige reserve	161.890	29.667	-29.667	161.890
Resultaat boekjaar	98.919	17.788	-17.788	98.919
	1.025.705	130.123	-130.123	1.025.705
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	2.715	-	-	2.715
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	177	18	-	195
	2.892	18	-	2.910
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	209.150	-	201	209.351
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	2.071	-2.071	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	1.732	21.010	-	22.742
Overige schulden	30.480	48	-	30.528
	241.362	23.129	-1.870	262.621
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	14.848	-	-201	14.647
Schulden aan leveranciers	733	27	-	760
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	4.811	-4.811	-
Belastingen en sociale premies	422	12	-	434
Overige schulden	4	1	-	5
Overlopende passiva	4.572	128	-	4.700
	20.579	4.979	-5.012	20.546
Totaal passiva	1.290.538	158.249	-137.005	1.311.782

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:



Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2020

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	47.295	5.423	-	52.718
Opbrengsten servicecontracten	1.335	56	-	1.391
Lasten servicecontracten	-1.387	-79	-	-1.466
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.145	-283	-	-3.428
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.213	-1.026	-	-13.239
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.104	-535	-	-9.639
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.781	3.556	-	26.337
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.756	10.045	-4.262	8.539
Toegerekende organisatiekosten	-190	-95	-	-285
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.623	-7.194	3.393	-5.424
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	943	2.756	-869	2.830
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.246	-39	869	-417
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.649	12.082	-	89.731
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	48	307	-	355
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.450	12.350	869	89.669
Opbrengst overige activiteiten	10	43	-	53
Kosten overige activiteiten	-216	-100	-	-316
Netto resultaat overige activiteiten	-206	-57	-	-263
Overige organisatiekosten	-661	-62	-	-723
Leefbaarheid	-526	-37	-	-563
Bedrijfsresultaat	98.781	18.507	-	117.287
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	315	8	-226	97
Rentelasten en soortgelijke kosten	-14.893	-228	226	-14.895
Saldo financiële baten en lasten	-14.578	-220	-	-14.798
Resultaat voor belastingen	84.202	18.287	-	102.489
Belastingen	-3.071	-499	-	-3.570
Resultaat uit deelnemingen	17.788	-	-17.788	-
Resultaat na belastingen	98.919	17.788	-17.788	98.919

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

56

Paraaf:



Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2020

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	47.439	5.434	-	52.873
Vergoedingen	1.335	56	-	1.391
Overige bedrijfsontvangsten	10	43	-	53
Renteontvangsten	329	9	-226	112
Saldo ingaande kasstromen	49.113	5.542	-226	54.429
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	3.591	325	-	3.916
Onderhoudsuitgaven	10.108	911	-	11.019
Overige bedrijfsuitgaven	6.949	637	-	7.586
Renteuitgaven	8.314	229	-226	8.317
Sectorspecifieke heffing	54	3	-	57
Verhuurderheffing	6.548	236	-	6.784
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	125	-	-	125
Vennootschapsbelasting	7.780	820	-	8.600
Saldo uitgaande kasstromen	43.469	3.161	-226	46.404
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.644	2.381	-	8.025

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
(Des)investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.748	10.030	-4.263	8.515
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-	-	-
Investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	2.748	10.030	-4.263	8.515
Uitgaven				
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	2.439	-	-	2.439
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	361	-	-	361
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	4.424	3.216	-4.263	3.377
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	16	-	16
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-	-
Investerings overig	50	2	-	52
Externe kosten bij verkoop	48	66	-	114
Saldo uitgaande kasstroom	7.322	3.300	-4.263	6.359
Kasstroom uit (des)investerings	-4.574	6.730	-	2.156
Financiële Vaste Activa				
Ontvangsten overige		-8.000	8.000	-
Uitgaven overig	8.000		-8.000	-
	8.000	-8.000	-	-
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	13.400	-	-	13.400
Saldo ingaande kasstroom	13.400	-	-	13.400
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	22.057	-	-	22.057
Aflossing ongeborgde leningen	-4.505	4.505	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	17.552	4.505	-	22.057
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.152	-4.505	-	-8.657
Mutatie liquide middelen	4.918	-3.394	-	1.524
Liquide middelen per 1 januari	-202	5.057	-	4.855
Mutatie liquide middelen	4.918	-3.394	-	1.524
Liquide middelen per 31 december	4.716	1.663	-	6.379

Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2019

voor resultaatbestemming

Activa

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.047.194	-	-	1.047.194
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	122.979	-	122.979
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.787	22.592	-	24.379
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.485	1	-	4.486
	1.053.466	145.572	-	1.199.038
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.764	279	-	3.043
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	120.335	-	-120.335	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	10.224	-	-10.224	-
Latente belastingvorderingen	5.177	-	-	5.177
Overige effecten	32	-	-	32
	135.768	-	-130.559	5.209
Som der vaste activa	1.191.998	145.851	-130.559	1.207.290
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	193	1.017	-	1.210
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	746	-	746
Overige voorraden	22	1.653	-	1.675
	215	3.416	-	3.631
Vorderingen				
Huurdebiteuren	213	20	-	233
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.162	-	-1.162	-
Overige vorderingen	4	2	-	6
Overlopende activa	223	11	-	234
	1.602	33	-1.162	473
Liquide middelen	-	5.057	-202	4.855
Som der vlottende activa	1.817	8.506	-1.364	8.959
Totaal activa	1.193.815	154.357	-131.923	1.216.249

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

Paraaf:

Passiva

(in duizenden euro's)

	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>	<u>eliminaties</u>	<u>Totaal</u>
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	678.478	72.861	-72.861	678.478
Overige reserve	166.918	37.310	-37.310	166.918
Resultaat boekjaar	81.390	10.164	-10.164	81.390
	926.786	120.335	-120.335	926.786
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-	-	-
Overige voorzieningen	169	18	-	187
	169	18	-	187
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	210.797	-	-202	210.595
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	10.224	-10.224	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	1.724	22.103	-	23.827
Overige schulden	23.427	44	-	23.471
	235.948	32.371	-10.426	257.893
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	21.856	-	-	21.856
Schulden aan leveranciers	1.193	125	-	1.318
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	1.162	-1.162	-
Belastingen en sociale premies	2.806	271	-	3.077
Overige schulden	5	-	-	5
Overlopende passiva	5.052	75	-	5.127
	30.912	1.633	-1.162	31.383
Totaal passiva	1.193.815	154.357	-131.923	1.216.249

Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2019

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	45.817	5.460	-	51.277
Opbrengsten servicecontracten	1.441	77	-	1.518
Lasten servicecontracten	-1.553	-113	-	-1.666
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.136	-298	-	-3.434
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.445	-976	-	-12.421
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.539	-512	-	-9.051
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.585	3.638	-	26.223
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.897	12.290	-5.472	11.715
Toegerekende organisatiekosten	-209	-110	-	-319
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.447	-9.628	4.512	-8.563
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.241	2.552	-960	2.833
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.373	-100	960	4.233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.819	5.024	-	70.843
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	42	315	-	357
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.234	5.239	960	75.433
Opbrengst overige activiteiten	192	38	-	230
Kosten overige activiteiten	-204	-34	-	-238
Netto resultaat overige activiteiten	-12	4	-	-8
Overige organisatiekosten	-499	-48		-547
Leefbaarheid	-725	-52		-777
Bedrijfsresultaat	91.824	11.333	-	103.157
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	631	6	-557	80
Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.620	-557	557	-16.620
Saldo financiële baten en lasten	-15.989	-551	-	-16.540
Resultaat voor belastingen	75.835	10.782	-	86.617
Belastingen	-4.609	-618	-	-5.227
Resultaat uit deelnemingen	10.164	-	-10.164	-
Resultaat na belastingen	81.390	10.164	-10.164	81.390

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

61

Paraaf:



Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2019

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	46.073	5.414	-	51.487
Vergoedingen	1.439	70	-	1.509
Overige bedrijfsontvangsten	248	46	-	294
Renteontvangsten	581	-	-557	24
Saldo ingaande kasstromen	48.341	5.530	-557	53.314
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	3.491	332	-	3.823
Onderhoudsuitgaven	10.308	857	-	11.165
Overige bedrijfsuitgaven	7.237	705	-	7.942
Renteuitgaven	9.125	557	-557	9.125
Sectorspecifieke heffing	41	4	-	45
Verhuurderheffing	5.989	214	-	6.203
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	161	-	-	161
Vennootschapsbelasting	10.429	992		11.421
Saldo uitgaande kasstromen	46.781	3.661	-557	49.885
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.560	1.869	-	3.429

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
(Des)investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.431	11.811	-5.006	11.236
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	465	480	-465	480
Investeringsontvangsten overig	1.603	-		1.603
Saldo ingaande kasstroom	6.499	12.291	-5.471	13.319
Uitgaven				
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	5.112		-	5.112
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	311		-	311
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	5.135	3.410	-5.006	3.539
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	8	-	8
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	382	465	-465	382
Investerings overig	18	2	-	20
Externe kosten bij verkoop	68	96	-	164
Saldo uitgaande kasstroom	11.026	3.981	-5.471	9.536
Kasstroom uit (des)investerings	-4.527	8.310	-	3.783
Financieringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	19.000	-	-	19.000
Saldo ingaande kasstroom	19.000	-	-	19.000
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	27.661	-	-	27.661
Aflossing ongeborgde leningen	-8.810	8.810	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	18.851	8.810	-	27.661
kasstroom uit financieringsactiviteiten	149	-8.810	-	-8.661
Mutatie liquide middelen	-2.818	1.369	-	-1.449
Liquide middelen per 1 januari	2.616	3.688	-	6.304
Mutatie liquide middelen	-2.818	1.369	-	-1.449
Liquide middelen per 31 december	-202	5.057	-	4.855

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is bepaald dat de jaarrekening wordt vastgesteld door het bestuur waarna goedkeuring van de Raad van Commissarissen is vereist.

VOOR WAARMERKINGSDOELEINDEN
BDO Audit & Assurance B.V.

Datum: 6 mei 2021

63

Paraaf:



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Viveste

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Viveste te Bunnik gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Viveste op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Viveste zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 22,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,1 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 55.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

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

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

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

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

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

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN BASIS WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.264 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Viveste. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Viveste past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 11 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Viveste aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening gecontroleerd. Hierbij is de schattingsonzekerheid adequaat door het management uiteengezet.</p>

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 25 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Viveste gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Verslag van het bestuur;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Viveste vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf 'Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle';
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 6 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,



drs. G.J. Verwoert RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden :



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Viveste

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Viveste te Bunnik gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Viveste op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Viveste zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 22,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,1 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 55.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

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

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

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

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

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

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN BASIS WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.264 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Viveste. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Viveste past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht op pagina 11 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Viveste aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>Daarnaast hebben wij de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening gecontroleerd. Hierbij is de schattingsonzekerheid adequaat door het management uiteengezet.</p>

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 25 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Viveste gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Verslag van het bestuur;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

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

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

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

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Viveste vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf 'Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle';
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 6 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
