

Jaarrekening 2019

Stichting Viveste

Statutaire vestigingsplaats:
Adres:

Houten
Dorpsstraat 132
3991 BZ Houten

25 maart 2020

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2019	4
Kasstroomoverzicht	7
Kengetallen	9
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	10
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	20
Grondslagen voor kasstroomoverzicht	22
Grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	22
Toelichting op de balans	23
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	35
Toelichting op de winst- en verliesrekening	40
Wet Normering Topinkomens	47
Bestuur en Raad van Commissarissen	51
Toelichting niet-DAEB activiteiten	52
Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2019	53
Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2019	55
Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2019	56
Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2018	58
Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2018	60
Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2018	61
Overige gegevens	63

Balans per 31 december 2019

(voor resultaatsbestemming)

Activa

(in duizenden euro's)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen 1			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.047.194	972.249
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	122.979	122.729
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	24.379	25.578
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	4.486	3.140
		<u>1.199.038</u>	<u>1.123.696</u>
Materiële vaste activa 2			
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	2.1	3.043	3.264
Financiële vaste activa 3			
Latente belastingvorderingen	3.1	5.177	2.073
Overige effecten	3.2	32	32
		<u>5.209</u>	<u>2.105</u>
Som der vaste activa		1.207.290	1.129.065
Vlottende activa			
Voorraden 4			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	1.210	3.177
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.2	746	739
Overige voorraden	4.3	1.675	1.673
		<u>3.631</u>	<u>5.589</u>
Vorderingen 5			
Huurdebiteuren	5.1	233	351
Overige vorderingen	5.2	6	1.501
Overlopende activa	5.3	234	190
		<u>473</u>	<u>2.042</u>
Liquide middelen 6		4.855	6.304
Som der vlottende activa		8.959	13.935
Totaal activa		<u>1.216.249</u>	<u>1.143.000</u>

Passiva

(in duizenden euro's)

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve	7.1	678.478	612.546
Overige reserve	7.2	166.918	125.823
Resultaat boekjaar	7.3	81.390	107.027
		<u>926.786</u>	<u>845.396</u>
Vorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen	8.1	-	1.060
Overige voorzieningen	8.2	187	215
		<u>187</u>	<u>1.275</u>
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	210.595	213.451
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	9.2	23.827	25.362
Overige schulden	9.3	23.471	15.527
		<u>257.893</u>	<u>254.340</u>
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	21.856	27.460
Schulden aan leveranciers	-	1.318	2.205
Belastingen en sociale premies	10.2	3.077	6.102
Overige schulden	-	5	65
Overlopende passiva	10.3	5.127	6.157
		<u>31.383</u>	<u>41.989</u>
Totaal passiva		<u><u>1.216.249</u></u>	<u><u>1.143.000</u></u>

Winst-en-verliesrekening over 2019

(in duizenden euro's)

		2019	2018
Huuropbrengsten	11.1	51.277	50.150
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.518	1.175
Lasten servicecontracten	11.3	-1.666	-1.223
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-3.434	-4.301
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-12.421	-12.006
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-9.051	-9.461
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	26.223	24.334
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		11.715	15.640
Toegerekende organisatiekosten		-319	-369
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-8.563	-11.141
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	12	2.833	4.130
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.1	4.233	4.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.2	70.843	97.486
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13.3	357	416
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13	75.433	102.805
Opbrengst overige activiteiten	14.1	230	218
Kosten overige activiteiten	14.2	-238	-280
Netto resultaat overige activiteiten	14	-8	-62
Overige organisatiekosten	15	-547	-
Leefbaarheid	16	-777	-747
Bedrijfsresultaat		103.157	130.460
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		80	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	17.1	-16.620	-10.711
Saldo financiële baten en lasten	17	-16.540	-10.692
Resultaat voor belastingen		86.617	119.768
Belastingen	18	-5.227	-12.741
Resultaat na belastingen		81.390	107.027

Kasstroomoverzicht

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huaronvangsten	51.487	50.439
Vergoedingen	1.509	1.542
Overige bedrijfsontvangsten	294	151
Renteontvangsten	24	-
Saldo ingaande kasstromen	53.314	52.132
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	3.823	3.770
Onderhoudsuitgaven	11.165	9.253
Overige bedrijfsuitgaven	7.942	8.005
Renteuitgaven	9.125	10.063
Sectorspecifieke heffing	45	599
Verhuurderheffing	6.203	6.110
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	161	85
Vennootschapsbelasting	11.421	5.302
Saldo uitgaande kasstromen	49.885	43.187
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>3.429</u>	<u>8.945</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	11.236	15.639
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	480	-
Investeringsontvangsten overig	1.603	-
Saldo ingaande kasstroom	13.319	15.639
Uitgaven		
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	5.112	5.429
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	311	2.143
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	3.539	2.953
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	8	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	382	576
Investeringen overig	20	632
Externe kosten bij verkoop	164	269
Saldo uitgaande kasstroom	9.536	12.002
Kasstroom uit (des)investeringen	3.783	3.637
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	19.000	-
Saldo ingaande kasstroom	19.000	-
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	27.661	24.124
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	27.661	24.124
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-8.661	-24.124
Mutatie liquide middelen	-1.449	-11.542
Liquide middelen per 1 januari	6.304	17.846
Mutatie liquide middelen	-1.449	-11.542
Liquide middelen per 31 december	4.855	6.304

Kengetallen

KENGETALLEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gegevens woningbezit			
Aantal verhuureenheden in exploitatie:			
Woningen per 1 januari	6.872	6.816	6.837
Bij: nieuw bouw	-	25	-
transformatie	-	74	65
van voorraad	1	-	-
terugkoop VoV	20	18	32
Af: verkoop	-26	-45	-105
voorraad	-6	-16	-13
Woningen per 31 december	6.861	6.872	6.816
Overige (BOG/MOG/Zorghtramuraal/Parkeren)	126	126	126
Totaal aantal verhuureenheden Viveste	6.987	6.998	6.942
Verhuureenheden in beheer	90	90	90
Totaal aantal verhuureenheden Viveste en in beheer	<u>7.077</u>	<u>7.088</u>	<u>7.032</u>
Waardering woningbezit			
Gemiddelde WOZ-w aarde per woning (x € 1.000)	199	187	176
Gemiddelde marktw aarde in verhuurde staat per woning (x € 1.000)	168	157	142
Marktw aarde in verhuurde staat in % van WOZ w aarde	85	84	81
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
1 Goedkoop (t/m 417,34)	316	340	414
2a Betaalbaar (417,35 t/m 597,30)	3.156	3.161	3.138
2b Betaalbaar (597,31 t/m 640,14)	977	965	944
3a Duur tot huurtoeslaggrens (640,15 t/m 710,68)	1.409	1.429	1.390
3b Duur boven huurtoeslaggrens (> 710,68)	1.003	977	930
Totaal aantal w oningen	<u>6.861</u>	<u>6.872</u>	<u>6.816</u>
Kwaliteit			
Kosten niet planmatig onderhoud per VHE	700	580	445
Kosten planmatig onderhoud per VHE	711	806	438
Gemiddelde netto huurprijs per jaar per woning ultimo boekjaar	7.370	7.223	7.095
Het verhuren van woningen			
Mutatiegraad	5,22	5,96	5,81
Huurachterstand in %	0,45	0,69	0,62
Huurderving in % *)	0,64	0,75	0,78
*) incl. huurderving verkochte w oningen			
Financiële ratio's			
Solvabiliteit (eigen vermogen / balanstotaal)	76,2	74,0	69,0
Operationele kasstroom per VHE	491	1.278	2.518
Leningportefeuille per VHE (x € 1.000)	33	35	38
Gemiddelde rentevoet leningportefeuille in %	3,5	3,6	3,7
Balans en winst- en verliesrekening			
Eigen vermogen per VHE	132.644	120.805	104.306
Totaal opbrengsten per VHE	9.266	9.600	10.003
Kapitaallasten per VHE	2.367	1.528	1.219
Bedrijfslasten per VHE	4.027	4.004	3.300
Jaarresultaat voor belastingen per VHE	12.397	17.115	12.367
Personeelsbezetting			
Aantal formatieplaatsen (FTE gemiddeld)	45,1	48,3	50,3
Loonkosten per FTE (x € 1.000)	77,7	80,6	74,5
Aantal VHE per FTE	157,0	146,7	139,8

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 (herzien 2016) 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 2019 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.

Stelselwijziging

Latente belastingen

In 2019 heeft Viveste de grondslagen voor de waardering van latente belastingposities in de jaarrekening aangepast. Overeenkomstig de gewijzigde richtlijn RJ 272 wordt een tweetal latenties betreffende het vastgoed in exploitatie niet langer gevormd. Het betreft de latentie voortvloeiend uit toekomstige verkopen alsmede de latentie wegens het fiscaal opwaarderingspotentieel van de vastgoedportefeuille. Voorts heeft Viveste met ingang van 2019 een actieve belastinglatentie tot waardering gebracht betreffende een tweetal embedded derivaatcontracten. Tot en met boekjaar 2018 werd deze latentie op nihil gewaardeerd.

Impact op vermogen en resultaat

De wijziging in de waardering van voornoemde latenties zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2018 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. Het cumulatieve effect van de stelselwijziging voor de jaren tot en met 2017 is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2018 en bedraagt € 14.274 positief. Het effect op het resultaat 2018 is verwerkt in de vergelijkende

resultaatcijfers 2018 en bedraagt € 7.653 negatief. In totaal bedraagt het cumulatief effect op het eigen vermogen per 1 januari 2019 € 6.621 positief.

	Totaal	DAEB	NIET DAEB
Eigen vermogen per 1 januari 2018	724.095	629.129	94.966
Effect stelselwijziging	<u>14.274</u>	<u>13.576</u>	<u>698</u>
Eigen vermogen per 1 januari 2018 na stelselwijziging	738.369	642.705	95.664
Resultaat na belastingen 2018	114.680	99.621	15.059
Effect stelselwijziging	<u>-7.653</u>	<u>-7.186</u>	<u>-467</u>
Resultaat na belastingen 2018 na stelselwijziging	107.027	92.435	14.592
Eigen vermogen per 1 januari 2019	838.775	728.750	110.025
Cumulatief effect stelselwijziging	<u>6.621</u>	<u>6.390</u>	<u>231</u>
Eigen vermogen per 1 januari 2019 na stelselwijziging	<u><u>845.396</u></u>	<u><u>735.140</u></u>	<u><u>110.256</u></u>

De impact van de stelselwijziging op individuele posten in de balans en winst- en verliesrekening is als volgt:

	Totaal	DAEB	NIET DAEB
Latente belastingen op 31 december 2018	-4.548	-4.199	-349
Cumulatief effect stelselwijziging	<u>6.621</u>	<u>6.390</u>	<u>231</u>
Latente belastingen op 31 december 2018 na stelselwijziging	<u><u>2.073</u></u>	<u><u>2.191</u></u>	<u><u>-118</u></u>
Belastingen in resultaat 2018	-5.088	-4.463	-625
Effect stelselwijziging	<u>-7.653</u>	<u>-7.186</u>	<u>-467</u>
Belastingen in resultaat 2018 na stelselwijziging	<u><u>-12.741</u></u>	<u><u>-11.649</u></u>	<u><u>-1.092</u></u>

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.

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 bedrijfsronroerend 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 investeringssubsidies.

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

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

Waardering na eerste verwerking:

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, 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 doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario 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 2018 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 tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake 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 verantwoord.

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

Financiële activa

Deelnemingen

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.

Vorraden

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.

Vorzieningen

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 marktrente. 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.

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 huurderwing 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 verhuurdersheffing, 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. Op grond van vigerende regelgeving heeft Viveste de overige organisatiekosten met ingang van 2019 separaat in de Winst- en verliesrekening opgenomen.

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>2019</u>	<u>2018</u>
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.047.194	972.249
1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	122.979	122.729
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.379	25.578
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.486	3.140
	<u>1.199.038</u>	<u>1.123.696</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>2019</u>	2018	<u>2019</u>	2018
Boekwaarde per 1 januari	972.249	866.841	122.729	120.982
Investeringen	6.276	13.936	-	-5
Desinvesteringen	-1.988	-4.148	-3.187	-3.762
Overboeking naar voorraden	-16	-1.055	-1.012	-2.086
Herclassificatie	524	1.063	-524	-1.063
Aanpassingen marktwaarde	70.149	95.612	4.973	8.663
Totaal van de mutaties	<u>74.945</u>	<u>105.408</u>	<u>250</u>	<u>1.747</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.047.194</u>	<u>972.249</u>	<u>122.979</u>	<u>122.729</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>605.483</u>	<u>540.971</u>	<u>72.287</u>	<u>69.909</u>

In de investeringen DAEB vastgoed in exploitatie zijn begrepen teruggekochte koopgarant woningen voor een bedrag van € 3.538 (2018: € 2.877).

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

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

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

De ingegrepen 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	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (provincie Utrecht)	6,80%	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	732	732	732	732	732
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	691	691	691	691	691
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	1448	1448	1448	1448	1448
Beheerkosten per vhe - EGW	447	447	447	447	447
Beheerkosten per vhe - MGW	439	439	439	439	439
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid (extramuraal)	405	405	405	405	405
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,209%	0,209%	0,209%	0,209%	0,209%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%
Mutatiekans bij uitponden	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet - doorexploteren	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%
Disconteringsvoet - uitponden	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 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

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	5,60	5,60	5,60	5,60	5,60
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - ZOG	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	9,40	9,40	9,40	9,40	9,40
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Mutatieonderhoud per m2 bvo - ZOG	11,40	11,40	11,40	11,40	11,40
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Beheerkosten % van de markthuur - OG	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%	0,45%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%

Parameters parkeerplaatsen

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	52	52	52	52	52
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	173	173	173	173	173
Beheerkosten - parkeerplaats	27	27	27	27	27
Beheerkosten - garagebox	38	38	38	38	38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%

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

	2019	afwijking	effect reële waarde	
			€ 1.000	%
Inflatie	2,0%	-1,0%	-75.345	-6,4%
Mutatiegraad	6,0%	-1,0%	-60.679	-5,2%
Disconteringsvoet	6,1%	-1,0%	345.446	29,5%
Disconteringsvoet	6,1%	+1,0%	-133.894	-11,4%
Onderhoud	738	+ 100	-14.601	-1,2%
Woningverkopen	100%	-25%	-9.584	-0,8%

Beleidswaarde informatie

De beleidswaarde per 31 december bedraagt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
DAEB-vastgoed in exploitatie	516.680	515.565
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	106.850	109.806
Totaal	<u>623.530</u>	<u>625.371</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Marktwaaarde verhuurde staat	1.170.173	1.094.978
af: Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-10.683	-64.872
Af: Betaalbaarheid (huren)	-458.661	-322.391
Af: Kwaliteit (onderhoud)	-41.011	-46.047
Af: Beheer (beheerkosten)	-36.288	-36.297
Beleidswaarde	<u>623.530</u>	<u>625.371</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Disconteringsvoet	6,10%	5,90%
Streefhuur per maand	647	602
Lasten onderhoud per jaar	1.618	1.499
Lasten beheer per jaar	992	1.023

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

	<u>2019</u>	<u>afwijking</u>	<u>effect beleidswaarde</u>	
			<u>€ 1.000</u>	<u>%</u>
Disconteringsvoet	6,1%	+0,5%	-61.051	-9,8%
Streefhuur per maand	647	+ 25	33.557	5,4%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	2.610	+ 200	-41.991	-6,7%

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>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	25.578	25.898
Desinvesteringen	-3.401	-2.931
Aanpassingen marktwaarde	2.202	2.611
Totaal van de mutaties	<u>-1.199</u>	<u>-320</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>24.379</u></u>	<u><u>25.578</u></u>

Ultimo 2019 bedraagt het aantal woningen verkocht onder voorwaarden 141 (2018: 163). Er zijn 22 woningen teruggekocht, waarvan er 20 in exploitatie zijn genomen. Er zijn geen woningen onder een VOV-regeling aan derden overgedragen (2018: idem).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	3.140	8.041
Investeringen	5.174	6.932
Desinvesteringen	-	-
Opleveringen	-2.723	-11.108
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-45	-1.785
Herclassificatie	-1.060	1.060
Totaal van de mutaties	<u>1.346</u>	<u>-4.901</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>4.486</u></u>	<u><u>3.140</u></u>

2 Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aanschafwaarde	6.436	7.255
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.172	-4.320
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.264</u>	<u>2.935</u>
Investerings	30	616
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-251	-287
Totaal van de mutaties	<u>-221</u>	<u>329</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>3.043</u></u>	<u><u>3.264</u></u>
Aanschafwaarde	6.465	6.436
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.422	-3.172
Boekwaarde per 31 december	<u><u>3.043</u></u>	<u><u>3.264</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>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	2.073	4.337
Dotaties ten gunste van het resultaat	3.219	-
Vrijval ten laste van het resultaat	-115	-2.264
Totaal van de mutaties	<u>3.104</u>	<u>-2.264</u>
Stand per 31 december	<u><u>5.177</u></u>	<u><u>2.073</u></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 2019 zijn tijdelijke waarderingsverschillen van totaal € 154,6 miljoen niet verwerkt in de waardering van de latente belastingvorderingen (2018: € 87,0 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 € 5,2 miljoen (2018: € 1,7 miljoen). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

3.2 Overige effecten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Boekwaarde per 1 januari	32	32
Totaal mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u><u>32</u></u>	<u><u>32</u></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>2019</u>	<u>2018</u>
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.210	3.177
4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	746	739
4.3 Overige voorraden	1.675	1.673
	<u>3.631</u>	<u>5.589</u>

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit leegstaande woningen bestemd voor verkoop.

Ultimo 2019 zijn er 6 verhuureenheden bestemd voor verkoop (2018: 17).

In de overige voorraden zijn strategische grondposities begrepen van € 1.651 (2018: € 1.651).

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Zittende huurders	267	363
Vertrokken huurders	137	130
	404	493
Voorziening huurdebiteuren	-171	-142
	<u>233</u>	<u>351</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 2019 bedraagt de huurvordering op huurders 0,45% van de huuropbrengsten (2018: 0,69%).

5.2 Overige vorderingen

De looptijd van de overige vorderingen is ultimo 2019 en ultimo 2018 minder dan een jaar.

5.3 Overlopende activa

De looptijd van de overlopende activa is ultimo 2019 en ultimo 2018 minder dan een jaar.

6 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de stichting.

7 Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	612.546	522.781
Mutatie van de marktwaarde	70.843	97.486
Realisatie uit hoofde van verkopen	-4.911	-6.144
Herclassificatie	-	-1.577
Totaal van de mutaties	<u>65.932</u>	<u>89.765</u>
Stand per 31 december	<u><u>678.478</u></u>	<u><u>612.546</u></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 waarderen 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>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	125.823	134.020
Resultaat verdeling	107.027	81.568
Realisatie herwaarderingsreserve	-65.932	-89.765
Totaal van de mutaties	<u>41.095</u>	<u>-8.197</u>
Stand per 31 december	<u><u>166.918</u></u>	<u><u>125.823</u></u>

7.3 Resultaat boekjaar

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	107.027	81.568
Resultaat verdeling	-107.027	-81.568
Resultaat boekjaar	<u>81.390</u>	<u>107.027</u>
Totaal van de mutaties	<u>-25.637</u>	<u>25.459</u>
Stand per 31 december	<u><u>81.390</u></u>	<u><u>107.027</u></u>

Bestemming van het resultaat 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 van € 81.390 toe te voegen aan de overige reserves. De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8 Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	1.060	-
Toevoegingen	-	1.060
Herclassificatie	-1.060	-
Totaal van de mutaties	<u>-1.060</u>	<u>1.060</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.060</u>

8.2 Overige voorzieningen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	215	223
Dotaties	23	42
Onttrekkingen	-17	-19
Vrijval	-34	-31
Totaal van de mutaties	<u>-28</u>	<u>-8</u>
Stand per 31 december	<u>187</u>	<u>215</u>

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkeling.

9 Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	213.451	240.902
Nieuwe leningen	19.000	-
Extra aflossingen	-	-
Amortisatie derivaten	-	9
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-21.856	-27.460
Totaal van de mutaties	<u>-2.856</u>	<u>-27.451</u>
Stand per 31 december	<u><u>210.595</u></u>	<u><u>213.451</u></u>

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 € 308,7 miljoen (2018: €296,8 miljoen). De gewogen gemiddelde rentevoet bedraagt 3,53% (2018: 3,61%).

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 2019 €23,4 miljoen (2018: € 15,5 miljoen) en is opgenomen onder de overige schulden.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 239,4 miljoen (2018: € 248,1 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>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari	25.362	26.168
Teruggekochte woningen	-3.380	-3.001
Aanpassingen marktwaarde	1.845	2.195
Totaal van de mutaties	<u>-1.535</u>	<u>-806</u>
Stand per 31 december	<u><u>23.827</u></u>	<u><u>25.362</u></u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 141 woningen (2018: 163), waarvan 17 huurwoningen uit bestaand bezit (2018: 21) en 124 nieuwbouwkooptoningen (2018: 142).

9.3 Overige schulden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waarborgsommen	44	44
Derivaten (inclusief afgescheiden embedded derivaten)	23.427	15.483
	<u>23.471</u>	<u>15.527</u>

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

10 Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	22.057	27.661
Amortisatie embedded derivaten	-201	-201
	<u>21.856</u>	<u>27.460</u>

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Loonbelasting	130	150
Omzetbelasting	596	510
Vennootschapsbelasting	2.351	5.442
	<u>3.077</u>	<u>6.102</u>

10.3 Overlopende passiva

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vooruit ontvangen huren	359	374
Niet vervallen rente	4.177	4.882
Overige overlopende passiva	591	901
	<u>5.127</u>	<u>6.157</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% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Viveste een aangegane obligoverplichting van € 8,9 miljoen (2018: € 9,5 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 2019 bedraagt € 10 duizend (2018: € 24 duizend). De verplichtingen groter dan een jaar bedragen € 26 duizend (2018: € 45 duizend).

De leaseovereenkomsten hebben bij aanvang een gemiddelde looptijd van 5 jaar (ultimo 2018: 4,5 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode

Onderhoudsverplichtingen

Viveste is per einde boekjaar voor een bedrag van € 0,3 miljoen onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2020 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 nieuwbouwprojecten zijn verplichtingen aangegaan van € 0,3 miljoen. De looptijd van deze verplichting is korter dan een jaar.

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.

Grondpositie

Voor de aangekochte grond (25,0 hectares) in een mogelijk toekomstig uitbreidingsgebied in de regio Houten, zal bij bestemmingswijziging van de locatie nog een extra verplichting moeten worden nagekomen. Ultimo 2019 bedraagt deze bijstortingsverplichting ca. € 0,7 miljoen.

De bijstorting wordt jaarlijks lager en bedraagt uiteindelijk nihil vanaf 2021. Deze grond is gezamenlijk met diverse partijen verworven. Het aandeel van Viveste ten opzichte van de positie van de overige marktpartijen bedraagt 10%. Het belangrijkste argument om tot grondverwerving over te gaan (grond is eigendom van Viveste) is het behouden van de mogelijkheid om ook in de toekomst voldoende betaalbare sociale huurwoningen te kunnen realiseren en exploiteren.

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:

2019	Renteklasse				Totaal	
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%		5%-6%
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>

2018	Renteklasse				Totaal	
	Restant looptijd	Tot 3%	3%-4%	4%-5%		5%-6%
1-5 jaar		6.048	50.455	37.312	-	93.815
6-10 jaar		9.000	5.000	13.835	17.500	45.335
11-15 jaar		24.602	8.000	-	-	32.602
16-20 jaar		420	7.603	14.747	-	22.770
> 20 jaar		13.000	13.234	20.960	-	47.194
Totaal		<u>53.070</u>	<u>84.292</u>	<u>86.854</u>	<u>17.500</u>	<u>241.716</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:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2019	3.661	24.000
2020	3.575	18.479
2021	2.464	12.364
2022	1.348	8.145
2023	1.378	-
2024	1.409	-
2025	1.306	17.635
2026	1.334	5.000
2027	1.362	13.000
2028	1.391	15.400
2029	1.422	5.000

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 9,8 jaar (2018: 12,6 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort 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 2019 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

Er hebben zich na balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke financiële gevolgen voor Viveste.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	45.703	44.447
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.327	5.543
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	314	290
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	328	323
	<u>51.672</u>	<u>50.603</u>
Huurderwing wegens leegstand	-332	-378
Huurderwing wegens oninbaar	-63	-75
Totaal	<u><u>51.277</u></u>	<u><u>50.150</u></u>
Segmentatie naar gemeente		
Gemeente Houten	37.360	36.472
Gemeente Wijk bij Duurstede	13.917	13.678
	<u><u>51.277</u></u>	<u><u>50.150</u></u>

De huuropbrengsten zijn volledig in Nederland gerealiseerd.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	1.526	1.191
Derving wegens oninbaar	-8	-16
	<u><u>1.518</u></u>	<u><u>1.175</u></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>2019</u>	<u>2018</u>
Servicecontracten	-1.666	-1.223
	<u><u>-1.666</u></u>	<u><u>-1.223</u></u>

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende personeelskosten	-2.404	-3.055
Toegerekende overige organisatiekosten	-913	-1.084
Toegerekende afschrijvingen	-117	-162
	<u>-3.434</u>	<u>-4.301</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>2019</u>	<u>2018</u>
Salarissen	-2.648	-2.985
Sociale lasten	-433	-470
Pensioenlasten	-420	-440
Overige personeelskosten waaronder inhuur derden	-1.657	-1.527
Totaal	<u>-5.158</u>	<u>-5.422</u>

verdeeld over de volgende activiteiten:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Exploitatie vastgoedportefeuille	-2.404	-3.055
Onderhoudsactiviteiten	-1.794	-1.637
Verkoop activiteiten	-104	-79
Overige activiteiten	-152	-189
Organisatie kosten	-284	-
Leefbaarheid	-420	-462
Totaal	<u>-5.158</u>	<u>-5.422</u>

Bij Viveste waren per 31 december 2019 51 werknemers in dienst (2018: 52). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 45,08 FTE (2018: 48,3 FTE). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem).

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 2019 113,2% (2018: 115,9%).

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	-4.967	-5.643
Mutatieonderhoud	-538	-555
Reparatie-/ contract- en overig onderhoud	-4.354	-3.503
	<u>-9.859</u>	<u>-9.701</u>
Toegerekende personeelskosten	-1.794	-1.637
Toegerekende overige organisatiekosten	-681	-581
Toegerekende afschrijvingen	-87	-87
	<u><u>-12.421</u></u>	<u><u>-12.006</u></u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Belastingen	-2.552	-2.504
Verhuurderheffing	-6.203	-6.110
Heffing saneringssteun	-	-548
Verzekeringen	-205	-202
Contributies en bijdragen	-91	-97
	<u><u>-9.051</u></u>	<u><u>-9.461</u></u>

12 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Opbrengst verkopen bestaand bezit	11.715	15.640
af: Direct toerekenbare kosten	-170	-257
af: Boekwaarde	-8.563	-11.141
af: Toegerekende organisatiekosten	-149	-112
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>2.833</u>	<u>4.130</u>

De boekwaarde van verkocht vastgoed in exploitatie betreft de marktwaarde in verhuurde staat. In 2019 werden 44 woningen verkocht (2018: 61).

13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-46	-1.972
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	187
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken in exploitatie	-	-99
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie	4.279	6.789
Overige waardeveranderingen	-	-2
	<u>4.233</u>	<u>4.903</u>

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	70.149	95.612
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	4.973	8.663
	<u>75.122</u>	<u>104.275</u>
Terugneming afwaardering vastgoed in exploitatie	-4.279	-6.789
	<u>70.843</u>	<u>97.486</u>

13.3 Niet-gerealiseerde waardervanderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waardeveranderingen marktwaarde	2.202	2.611
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	-1.845	-2.195
	<u>357</u>	<u>416</u>

14 Netto resultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beheersdiensten	43	40
VoV activiteiten	-	67
Administratievergoeding servicekosten	40	12
Overige activiteiten	147	99
Totaal	<u>230</u>	<u>218</u>

14.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
VoV activiteiten	-21	-14
Toegerekende organisatiekosten	-217	-266
Totaal	<u>-238</u>	<u>-280</u>

15 Overige organisatiekosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Governance en bestuur	-107	-
Treasury	-24	-
Jaarverslaggeving en control	-10	-
	-141	-
Toegerekende personeelskosten	-284	-
Toegerekende overige organisatiekosten	-108	-
Toegerekende afschrijvingen	-14	-
	<u>-547</u>	<u>-</u>

16 Leefbaarheid

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Leefbaarheid	-178	-95
Toegerekende personeelskosten	-420	-462
Toegerekende overige organisatiekosten	-159	-165
Toegerekende afschrijvingen	-20	-25
	<u><u>-777</u></u>	<u><u>-747</u></u>

17 Saldo financiële baten en lasten

17.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rente op leningen kredietinstellingen	-8.419	-9.585
Waardeverandering derivaten	-7.944	-871
Borg- en bereidstellingsvergoeding	-48	-53
Amortisatie	-201	-201
Overige rentelasten	-8	-1
	<u><u>-16.620</u></u>	<u><u>-10.711</u></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>2019</u>	<u>2018</u>
Acute belastingen boekjaar	-6.552	-6.179
Acute belastingen voorgaande boekjaren	-1.779	-4.299
Mutatie latente belastingen	3.104	-2.263
Totaal belastinglast	<u><u>-5.227</u></u>	<u><u>-12.741</u></u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt 25%. De verantwoorde belastingdruk in de winst- en verliesrekening resulteert in een effectieve belastindruk van 6,0% (2018: 10,6%). 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>2019</u>	<u>2018</u>
Resultaat voor belastingen	86.617	119.768
Correctie opbrengst verkopen	-2.962	-4.308
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-294	-633
Correctie overige afschrijvingen	-25	49
Correctie waardeveranderingen materiele vaste activa	-66.500	-88.113
Correctie onderhoud	169	-639
Fiscale activering winstrecht koopgarant	154	-
Correctie overige kosten	-26	-8
Correctie waardeverandering embedded derivaten	7.944	871
Correctie rentelasten ATAD-richtlijn	1.413	-
Fiscale activering rente vastgoed in ontwikkeling	50	-
Fiscale afschrijving agio leningen o/g	-531	-531
Correctie amortisatie leningen	201	201
Fiscaal resultaat	<u>26.210</u>	<u>26.657</u>
Verliescompensatie	-	-1.942
Belastbaar bedrag	<u><u>26.210</u></u>	<u><u>24.715</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 2019 voor Stichting Viveste is € 162.000. 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 2019		
bedragen x € 1	Dhr. B. Nieuwerth	Dhr. F.J. Snoeks
Functiegegevens	Directeur Bestuurder	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 30/7
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.704	81.524
Beloningen betaalbaar op termijn	19.281	12.569
<i>Subtotaal</i>	<i>143.985</i>	<i>94.093</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	144.000	94.093
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	143.985	94.093
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 2018		
bedragen x € 1	Dhr. B. Nieuwerth	Dhr. F.J. Snoeks
Functiegegevens	Directeur Bestuurder	Directeur Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,889	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.011	135.236
Beloningen betaalbaar op termijn	17.738	20.758
<i>Subtotaal</i>	<i>112.749</i>	<i>155.994</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	138.667	156.000
Bezoldiging	112.749	155.994

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	Dhr. A.A. Bleijenberg	Mevr. E Brakké- Ingenhuls	Dhr. L van Garderen
Funcctiegegevens	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 2018			
bedragen x € 1	Dhr. A.A. Bleijenberg	Mevr. E Brakké- Ingenhuls	Dhr. L van Garderen
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.000	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600

Gegevens 2019			
bedragen x € 1	Dhr. J.D.M. Touw	Mevr. I.B. Oelen	Dhr. P.L. Siebers
Funcctiegegevens	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.250	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.033	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	6.250	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	Dhr. J.D.M. Touw	Mevr. I.B. Oelen	Dhr. P.L. Siebers
Funcctiegegevens	Vicevoorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging ³	12.000	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	15.600	15.600	15.600

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Accountantskosten

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onderzoek van de jaarrekening	86	100
Andere controlediensten	11	8
Andere niet-controlediensten	-	-
Adviesdiensten fiscaal	7	12
Totaal honoraria BDO	<u>104</u>	<u>120</u>

Bestuur en Raad van Commissarissen

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Viveste is opgesteld door het bestuur op 25 maart 2020.

Houten,

De heer B. Nieuwerth
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 7 april 2020.

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

Toelichting niet-DAEB activiteiten

Viveste bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB activiteit

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bedrijfs onroerend goed in exploitatie	19	19
Huurwoningen in exploitatie	549	572
Huurwoningen extramuraal in exploitatie	1	1
Maatschappelijk onroerend goed in exploitatie	-	-
Garages en parkeerplaatsen	77	77
	<u>646</u>	<u>669</u>
Totaal vhe in exploitatie		
Projectontwikkeling maatschappelijk vastgoed bestemd voor verkoop	1	1
	<u>647</u>	<u>670</u>
Totaal aantal vhe		

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 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

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

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

Balans DAEB/ niet-DAEB per 31 december 2018

voor resultaatbestemming

Activa

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	972.249	-	-	972.249
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	122.729	-	122.729
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.261	23.317	-	25.578
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.139	1	-	3.140
	977.649	146.047	-	1.123.696
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	3.045	219	-	3.264
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	110.256	-	-110.256	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	11.386	-	-11.386	-
Latente belastingvorderingen	2.191	-	-118	2.073
Overige effecten	32	-	-	32
	123.865	-	-121.760	2.105
Som der vaste activa	1.104.559	146.266	-121.760	1.129.065
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.091	2.086	-	3.177
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	739	-	739
Overige voorraden	20	1.653	-	1.673
	1.111	4.478	-	5.589
Vorderingen				
Huurdebiteuren	316	35	-	351
Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.810	-	-8.810	-
Overige vorderingen	1.311	190	-	1.501
Overlopende activa	188	2	-	190
	10.625	227	-8.810	2.042
Liquide middelen	2.616	3.688	-	6.304
Som der vlottende activa	14.352	8.393	-8.810	13.935
Totaal activa	1.118.911	154.659	-130.570	1.143.000

Passiva

(in duizenden euro's)

	<u>DAEB</u>	<u>niet-DAEB</u>	<u>eliminaties</u>	<u>Totaal</u>
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	612.546	70.790	-70.790	612.546
Overige reserve	125.823	24.874	-24.874	125.823
Resultaat boekjaar	107.027	14.592	-14.592	107.027
	845.396	110.256	-110.256	845.396
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	1.060	-	-	1.060
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	118	-118	-
Overige voorzieningen	195	20	-	215
	1.255	138	-118	1.275
Langlopende schulden				
Schulden/leningen kredietinstellingen	213.451	-	-	213.451
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	11.386	-11.386	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	2.234	23.128	-	25.362
Overige schulden	15.483	44	-	15.527
	231.168	34.558	-11.386	254.340
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	27.460	-	-	27.460
Schulden aan leveranciers	1.999	206	-	2.205
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	8.810	-8.810	-
Belastingen en sociale premies	5.531	571	-	6.102
Overige schulden	57	8	-	65
Overlopende passiva	6.045	112	-	6.157
	41.092	9.707	-8.810	41.989
Totaal passiva	1.118.911	154.659	-130.570	1.143.000

Winst- en -Verliesrekening DAEB/ niet-DAEB over 2018

(in duizenden euro's)

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	44.457	5.693	-	50.150
Opbrengsten servicecontracten	1.124	51	-	1.175
Lasten servicecontracten	-1.158	-65	-	-1.223
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.901	-400	-	-4.301
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.972	-1.034	-	-12.006
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.886	-575	-	-9.461
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.664	3.670	-	24.334
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.467	13.978	-6.805	15.640
Toegerekende organisatiekosten	-228	-141	-	-369
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.664	-9.659	4.182	-11.141
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.575	4.178	-2.623	4.130
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.927	-647	2.623	4.903
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88.122	9.364	-	97.486
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	64	352	-	416
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.113	9.069	2.623	102.805
Opbrengst overige activiteiten	118	100	-	218
Kosten overige activiteiten	-245	-35	-	-280
Netto resultaat overige activiteiten	-127	65	-	-62
Leefbaarheid	-682	-65	-	-747
Bedrijfsresultaat	113.543	16.917	-	130.460
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.251	-1	-1.231	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.710	-1.232	1.231	-10.711
Saldo financiële baten en lasten	-9.459	-1.233	-	-10.692
Resultaat voor belastingen	104.084	15.684	-	119.768
Belastingen	-11.649	-1.092	-	-12.741
Resultaat uit deelnemingen	14.592	-	-14.592	-
Resultaat na belastingen	107.027	14.592	-14.592	107.027

Kasstroomoverzicht DAEB/ niet-DAEB 2018

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	44.517	5.922	-	50.439
Vergoedingen	1.457	85	-	1.542
Overige bedrijfsontvangsten	109	42	-	151
Renteontvangsten	1.231	-	-1.231	-
Saldo ingaande kasstromen	47.314	6.049	-1.231	52.132
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	3.432	338	-	3.770
Onderhoudsuitgaven	8.396	857	-	9.253
Overige bedrijfsuitgaven	7.014	991	-	8.005
Renteuitgaven	10.062	1.232	-1.231	10.063
Sectorspecifieke heffing	543	56	-	599
Verhuurderheffing	5.894	216	-	6.110
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	84	1	-	85
Vennootschapsbelasting	4.811	491		5.302
Saldo uitgaande kasstromen	40.236	4.182	-1.231	43.187
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.078	1.867	-	8.945

	DAEB	niet-DAEB	eliminaties	Totaal
(Des)investeringsactiviteiten				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.466	13.978	-6.805	15.639
Ontvangsten overig	17.867	-	-17.867	-
Saldo ingaande kasstroom	26.333	13.978	-24.672	15.639
Uitgaven				
Nieuwbouw, huur woon- en niet woongelegenheden	5.406	23	-	5.429
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2.121	22	-	2.143
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	6.894	2.864	-6.805	2.953
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	576	-	576
Investerings overig	568	64	-	632
Externe kosten bij verkoop	125	144	-	269
Saldo uitgaande kasstroom	15.114	3.693	-6.805	12.002
Kasstroom uit (des)investerings	11.219	10.285	-17.867	3.637
Financieringsactiviteiten				
Uitgaven				
Aflossing geborgde leningen	24.124	-	-	24.124
Aflossing ongeborgde leningen	-	17.867	-17.867	-
Saldo uitgaande kasstroom	24.124	17.867	-17.867	24.124
kasstroom uit financieringsactiviteiten	-24.124	-17.867	17.867	-24.124
Mutatie liquide middelen	-5.827	-5.715	-	-11.542
Liquide middelen per 1 januari	8.443	9.403	-	17.846
Mutatie liquide middelen	-5.827	-5.715	-	-11.542
Liquide middelen per 31 december	2.616	3.688	-	6.304

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.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Directie en de Raad van Commissarissen van Viveste te Houten.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Viveste

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Viveste te Houten gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Viveste een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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:

- ▶ bestuursverslag inclusief volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. 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, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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.

Utrecht, 9 april 2020

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA
